

[www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)

---

# ***Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.***

***Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2021  
e relatório do auditor independente***



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

Aos Administradores e Acionistas  
Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras da Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários 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 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 administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

A administração 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 administração 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 administração 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,



Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

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 administração.
- Concluimos 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 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 29 de março de 2022

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

  
Jefferson Alves da Silva  
Contador CRC 1SP264861/O-9

# Conteúdo

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Balanço patrimonial                                              | 5  |
| Demonstração do resultado                                        | 6  |
| Demonstração do resultado abrangente                             | 7  |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido                  | 8  |
| Demonstração dos fluxos de caixa                                 | 9  |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras | 10 |

Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

|                                                 |    | 2021     | 2020     |
|-------------------------------------------------|----|----------|----------|
| ATIVO                                           |    |          |          |
| CIRCULANTE                                      |    |          |          |
| Caixa e equivalentes de caixa                   | 8  | 8.500    | 4.193    |
| Depósitos vinculados                            | 9  | 24       | 24       |
| Contas a receber                                | 10 | 2.227    | 2.501    |
| Outras contas a receber                         |    | 1        | 1        |
| Outras contas a receber com partes relacionadas | 12 | 11       | 34       |
| Mútuo                                           | 12 | 609      | 159      |
| Tributos a recuperar                            |    | 180      | 243      |
| Empréstimos a lojistas                          | 11 | 166      | 454      |
| Total do Ativo Circulante                       |    | 11.718   | 7.609    |
| NÃO CIRCULANTE                                  |    |          |          |
| Empréstimos a lojistas                          | 11 | 99       | 51       |
| Depósitos judiciais                             |    | 26       | 26       |
| Outros créditos                                 |    | 102      | -        |
| Propriedade para Investimentos                  | 13 | 219.491  | 223.898  |
| Imobilizado                                     |    | 159      | 295      |
| Total do Ativo não Circulante                   |    | 219.877  | 224.270  |
| Total do Ativo                                  |    | 231.595  | 231.879  |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO                    |    |          |          |
| CIRCULANTE                                      |    |          |          |
| Fornecedores                                    |    | 3.002    | 2.539    |
| Emprestimos e financiamentos                    | 14 | 6.036    | 4.908    |
| Tributos a recolher                             |    | 293      | 229      |
| Outras contas a pagar com partes relacionadas   |    | 21       | -        |
| Receita antecipada                              |    | 272      | 314      |
| Outras obrigações                               |    | 83       | 185      |
| Total do Passivo Circulante                     |    | 9.707    | 8.175    |
| NÃO CIRCULANTE                                  |    |          |          |
| Tributos diferidos                              | 16 | 10.007   | 8.688    |
| Emprestimos e financiamentos                    | 14 | 70.573   | 71.832   |
| Provisão para causas judiciais                  | 23 | 116      | 710      |
| Receita antecipada                              | 15 | 574      | 781      |
| Total do Passivo não Circulante                 |    | 81.270   | 82.011   |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO                              |    |          |          |
| Capital Social                                  | 17 | 235.422  | 235.422  |
| Capital Social a Integralizar                   |    | (1.054)  | (1.054)  |
| Prejuizos acumulados                            |    | (94.344) | (92.675) |
| Total do Patrimônio Líquido                     |    | 140.024  | 141.693  |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido           |    | 231.001  | 231.879  |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração do resultado

Exercícios findo em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais.)

|                                                              | Nota | 2021           | 2020           |
|--------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Receitas líquidas de aluguéis e serviços                     | 18   | 19.091         | 12.334         |
| Custos com aluguéis e serviços                               | 19   | (9.724)        | (10.359)       |
| Resultado bruto                                              |      | <u>9.367</u>   | <u>1.975</u>   |
| Despesas e receitas operacionais                             |      |                |                |
| Despesa com pessoal                                          |      | (24)           | (64)           |
| Despesas gerais e administrativas                            | 20   | (254)          | (986)          |
| Provisão para perdas de crédito esperadas                    | 10   | (682)          | (313)          |
| Reversão (Provisões) para contingências                      | 23   | -              | (159)          |
| Despesas tributárias                                         |      | -              | (7)            |
| Outras receitas (despesas) operacionais                      |      | <u>(936)</u>   | <u>(613)</u>   |
| Resultado antes do resultado financeiro                      |      | <u>7.471</u>   | <u>(167)</u>   |
| Resultado financeiro                                         | 21   |                |                |
| Receitas financeiras                                         |      | 87             | 170            |
| Despesas financeiras                                         |      | <u>(7.881)</u> | <u>(4.414)</u> |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social |      | <u>(323)</u>   | <u>(4.411)</u> |
| Imposto de renda e contribuição social diferido              | 22   | <u>(1.346)</u> | <u>(1.369)</u> |
| Prejuízo do exercício                                        |      | <u>(1.669)</u> | <u>(5.780)</u> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Demonstração do resultado abrangente**

**Exercícios findo em 31 de dezembro**

*(Em milhares de Reais)*

|                                               | 2021    | 2020    |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| Prejuízo do exercício                         | (1.669) | (5.780) |
| Outros resultados abrangentes                 | -       | -       |
| Total dos resultados abrangentes do exercício | (1.669) | (5.780) |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findo em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma.)

|                                  | Nota | Capital | Capital social a | Prejuízos  | Total do           |
|----------------------------------|------|---------|------------------|------------|--------------------|
|                                  | 17   | social  | integralizar     | acumulados | patrimônio líquido |
| Saldos em 31 de dezembro de 2019 |      | 235.422 | (1.054)          | (86.895)   | 147.473            |
| Prejuízo do exercício            |      | -       | -                | (5.780)    | (5.780)            |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 |      | 235.422 | (1.054)          | (92.675)   | 141.693            |
| Prejuízo do exercício            |      | -       | -                | (1.669)    | (1.669)            |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 |      | 235.422 | (1.054)          | (94.344)   | 140.024            |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração dos Fluxos de Caixa

Exercícios findo em 31 de dezembro

*(Em milhares de Reais.)*

|                                                                                           | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fluxos de caixa das atividades operacionais                                               |                |                |
| Prejuízo antes do Imposto de renda e Contribuição social                                  | (323)          | (4.411)        |
| Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa                                        |                |                |
| Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada                        | 682            | 840            |
| Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada s/ empréstimo lojistas | -              | (527)          |
| Ajuste de linearização                                                                    | 288            | 210            |
| Juros sobre empréstimos concedidos                                                        | (2)            | (7)            |
| Juros sobre empréstimos                                                                   | 5.562          | 3.684          |
| Custo com empréstimos                                                                     | 207            | 216            |
| Depreciação de Propriedade para investimento                                              | 5.148          | 5.149          |
| Depreciação e amortização imobilizado                                                     | (38)           | 108            |
| Baixa de imobilizado                                                                      | 174            | -              |
| Provisão para causas judiciais                                                            | -              | 159            |
| <br>Variações nas contas de ativo e passivo                                               |                |                |
| Depósitos vinculados                                                                      | 0              | 23             |
| Contas a receber de clientes                                                              | (696)          | 73             |
| Partes relacionadas                                                                       | 44             | 19             |
| Outras contas a receber                                                                   | -              | 2              |
| Tributos a recuperar                                                                      | 63             | (107)          |
| Outros créditos                                                                           | (101)          | 80             |
| Fornecedores                                                                              | 463            | (42)           |
| Tributos a recolher                                                                       | 64             | (182)          |
| Pis e Cofins diferidos                                                                    | (27)           | (19)           |
| Outras obrigações                                                                         | (102)          | 110            |
| Receitas antecipadas                                                                      | (249)          | (310)          |
| <br>Juros pagos                                                                           | (4.735)        | (1.981)        |
| <br>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais                                    | <b>6.422</b>   | <b>3.087</b>   |
| <br>Fluxos de caixa das atividades de investimentos                                       |                |                |
| Recebimento empréstimos a lojistas                                                        | 242            | 152            |
| Mútuo                                                                                     | (450)          | (159)          |
| Adições em propriedades para investimentos                                                | (741)          | -              |
| <br>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento                                | <b>(949)</b>   | <b>(7)</b>     |
| <br>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos                                      |                |                |
| Amortização de empréstimos                                                                | (1.165)        | (2.488)        |
| <br>Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos                              | <b>(1.165)</b> | <b>(2.488)</b> |
| <br>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa                                      | <b>4.307</b>   | <b>592</b>     |
| <br>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                                  | <b>4.193</b>   | <b>3.601</b>   |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício                                         | <b>8.500</b>   | <b>4.193</b>   |
| <br>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa                                      | <b>4.307</b>   | <b>592</b>     |
|                                                                                           | (0)            | 0              |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **1 Contexto operacional**

O Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), foi constituída em 30 de julho de 2009, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada no município de Sorocaba - SP, possui como acionistas REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A. e Waterloo - Fundo de Investimento em Participações, que detêm, respectivamente, 76% e 24% das ações representativas da Companhia.

A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação e a implementação do shopping center denominado Shopping Pátio Cianê, localizado no município de Sorocaba, Estado de São Paulo ("shopping center"), mediante o desenvolvimento, a comercialização e a locação de unidades pertencentes ao shopping Center, e ainda (ii) a exploração, operação e administração do estacionamento rotativo para veículos automotores no Shopping Pátio Cianê.

O shopping center é regido através de uma estrutura denominada Condomínio "Pro Indiviso" - CPI. O shopping center não é pessoa jurídica, mas unidade operada sob uma convenção, pela qual os proprietários (empreendedores) dividem todas as receitas, custos e despesas. A convenção de CPI é uma opção permitida pela legislação brasileira por um período de cinco anos, podendo ser renovada. Por meio da convenção de CPI, cada co-empresador possui uma participação sobre toda a propriedade, a qual é indivisível. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia detém a representação legal e a administração do shopping center anteriormente mencionado.

Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e geraram os seguintes impactos relevantes nos valores reconhecidas na receita operacional da Companhia, bem como, aumento significativo em desconto reconhecidas nas demonstrações financeiras.

Como consequência do avanço da pandemia no país e atendendo as exigências das autoridades locais, o Shopping Pátio Cianê ficou fechado durante o período de 06 de março de 2021 a 23 de abril de 2021, reabrindo em 24 de abril de 2021 (20 de março de 2020 a 16 de junho de 2020, reabrindo em 17 de junho de 2020) após liberação das autoridades em função das inúmeras ações realizadas pela Companhia a fim de assegurar o não contágio de clientes e lojistas, dentre elas, a determinação do uso de máscaras e aferição de temperatura para funcionários e clientes, a redução da capacidade do shopping em função do distanciamento, disponibilização de álcool em gel em pontos estratégicos, dentre outros.

A Administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações financeiras e contábeis. A Companhia adotou e tomou benefício de todas as oportunidades concedidas pelo Governo,

como a prorrogação do pagamento do PIS/COFINS em 2020. Ainda, a Administração valia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações financeiras.

## **2 Base de preparação**

### **Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)**

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 29 de março de 2022.

## **3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

## **4 Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 10** - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- **Nota explicativa 13** - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.

- **Nota explicativa 23** - provisões para contingências.

## **5 Mudanças nas principais políticas contábeis**

### **5.1 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2021**

#### **a. CPC 00 (R2) – Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro**

O CPC 00 (R2) edita as normas de estrutura conceitual para relatórios financeiros o CPC 00 (R1).

O CPC 00 (R2) traz algumas implementações tais como: i) o objetivo do relatório financeiro; ii) as características qualitativas da informação financeira útil; iii) a descrição da entidade que relata o seu limite; iv) definições de ativo, passivo, patrimônio líquido, receitas e despesas; v) critérios para a inclusão de ativos e passivos nas demonstrações contábeis (reconhecimento) e orientação; vi) sobre quando remove-los (desreconhecimento); vii) bases de mensuração e orientação sobre quando usá-las; e, viii) conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação.

A companhia não teve impactos na apresentação de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 00 (R2).

### **5.2 Novas normas e interpretações ainda não efetivas**

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15).
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 e CPC 23).

## **6 Base de mensuração**

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensuradas pelo valor justo.

## **7 Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

### **7.1 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo

risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias e depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

## **7.2 Instrumentos financeiros**

### *Ativos Financeiros*

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA -instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

### *Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio*

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

### *Ativos financeiros – avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros*

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera:

- eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;
- termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

### *Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas*

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ativos financeiros a VJR</b>              | Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ativos financeiros a custo amortizado</b> | Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por <i>impairment</i> . A receita de juros, ganhos e o <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado. |
| <b>Instrumentos de dívida a VJORA</b>        | Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.      |
| <b>Instrumentos patrimoniais a VJORA</b>     | Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.                                                                                                                                                                     |

### *Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas*

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso

for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

**(i) Desreconhecimento**

*Ativos financeiros*

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

*Passivos financeiros*

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

**(ii) Compensação**

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

**(iii) Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge**

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo nos exercícios 2021 e 2020.

**7.3 Redução ao valor recuperável (Impairment)**

**(i) Ativos financeiros não-derivativos**

*Instrumentos financeiros e ativos contratuais.*

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;

- investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira.

#### **7.4 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

#### **7.5 Contas a receber**

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas (“Expected Loss”). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

| <b>Quantidade de dias</b> | <b>Percentual de provisão</b> |
|---------------------------|-------------------------------|
| A vencer                  | 4%                            |
| 0 a 30                    | 41%                           |
| 31 a 90                   | 58%                           |
| 91 a 150                  | 70%                           |
| 151 a 210                 | 80%                           |
| 211 a 270                 | 88%                           |
| 271 a 330                 | 95%                           |
| > 330                     | 100%                          |

#### **7.6 Propriedades para investimentos**

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de alugueis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um Shopping Center que será mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 35 anos.

### ***Tenant Allowance***

Aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping, que são utilizados para benfeitorias nas propriedades para investimentos, são formalizados em contrato e reconhecidos de forma linear, conforme prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

## **7.7 Imobilizado**

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

|                                   | <b>Anos</b> |
|-----------------------------------|-------------|
| Instalações                       | <b>10</b>   |
| Máquinas                          | <b>10</b>   |
| Móveis, utensílios e equipamentos | <b>5</b>    |

## **7.8 Fornecedores**

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

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

## **7.9 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso

econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## **7.10 Provisões**

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributários) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

## **7.11 Empréstimos e financiamentos**

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida no resultado durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, de acordo com o fluxo financeiro de pagamentos contratado, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

## **7.12 Tributação**

### **7.12.1 Imposto de renda e contribuição social - Correntes**

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações.

Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

São computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

#### **7.12.2 Imposto de renda e contribuição social - Diferidos**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

#### **7.12.3 Impostos sobre vendas**

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

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

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

O Imposto sobre serviço - ISS de serviço de estacionamento é calculado à alíquota de 5%, aplicável sobre a respectiva receita.

#### **7.13 Reconhecimento da receita**

A receita é reconhecida quando for provável que a Companhia receberá a contraprestação à qual terá direito em troca dos serviços que serão transferidos ao cliente.

##### **7.13.1 Receita com aluguéis**

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

#### 7.13.2 **Receita de cessão de direitos de uso**

Os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

#### 7.13.3 **Receita com estacionamento**

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência e demonstradas líquidas dos repasses aos shopping centers.

#### 7.13.4 **Receita com taxa de transferência e outras**

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

#### 7.13.5 **Receita financeira**

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original das contas a receber.

### 7.14 **Demonstrações dos fluxos de caixa**

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

## 8 **Caixa e equivalentes de caixa**

|                            | 2021         | 2020         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Depósitos bancários        | 8.500        | 2.187        |
| Aplicações Financeiras (*) | -            | 2.006        |
| Total                      | <b>8.500</b> | <b>4.193</b> |

(\*) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) de curtíssimo prazo, de liquidez imediata, remunerados a uma taxa de 94% do CDI, para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate e são destinadas a atender as necessidades de caixa da Companhia frente suas obrigações de curto prazo.

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Demonstrações financeiras 31 de dezembro

## 9 Depósitos Vinculados

O saldo de aplicações financeiras classificados nessa rubrica refere-se às garantias financeiras mantidas através de uso restrito devido ao contrato de empréstimo (conforme Nota Explicativa nº 14). As aplicações referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), o respectivo saldo em 2021 foi de R\$ 24 (R\$ 24 em 2020).

Esse valor foi liberado para conta de livre movimentação do Shopping Pátio Cianê após cumprimento das condições precedentes estabelecidas na cláusula 2.4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários celebrado em 17 de Dezembro de 2018, conforme divulgado na nota explicativa 14.

## 10 Contas a Receber

Os alugueis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do *shopping center* de propriedade da Companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

|                                         | 2021         | 2020         |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Aluguéis (a)                            | 6.981        | 6.476        |
| Cessão de direitos de uso - CDU         | 1.558        | 1.630        |
| Condomínio (b)                          | 1.155        | 1.180        |
|                                         | <u>9.694</u> | <u>9.286</u> |
| Provisão para perda de crédito esperada | (7.467)      | (6.785)      |
| Total do contas a receber               | <u>2.227</u> | <u>2.501</u> |
| Circulante                              | 2.227        | 2.501        |

- (a) A companhia possui 117 contratos de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos:

|                   | 2021        | 2020        |
|-------------------|-------------|-------------|
| Em 2021           | -           | 14,5%       |
| Em 2022           | 14%         | 13,7%       |
| Em 2023           | 26%         |             |
| Em 2024           | 20%         |             |
| Em 2025           | 14%         |             |
| Em 2026           | 14%         |             |
| Após 2026         | 4%          | 66,7%       |
| Indeterminado (*) | 8%          | 5,1%        |
| Total             | <u>100%</u> | <u>100%</u> |

- (\*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.
- (b) Refere-se a saldos a receber de lojistas inadimplentes em relação aos gastos condominiais, assumidos pela Companhia. A totalidade dos saldos encontra-se provisionada como perda de crédito esperada em 31 de dezembro de 2020.

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Demonstrações financeiras 31 de dezembro

Em 2021 e 2020 os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

|                           | 2021         | 2020         |
|---------------------------|--------------|--------------|
| A vencer                  | 2.454        | 2.112        |
| De 1 a 30 dias            | 44           | 281          |
| De 31 a 90 dias           | 126          | 258          |
| De 91 a 150 dias          | 514          | 260          |
| De 151 a 210 dias         | 164          | 181          |
| De 211 a 270 dias         | 188          | 75           |
| De 271 a 330 dias         | 161          | 353          |
| Acima de 330 dias         | 6.043        | 5.766        |
|                           | <u>9.694</u> | <u>9.286</u> |
| Total de contas a receber | <u>9.694</u> | <u>9.286</u> |

Abaixo está demonstrada a movimentação da provisão para créditos de perdas esperadas ("PCE"):

|                                     | Provisão/(reversão)<br>constituída no<br>contas a receber | Provisão/(reversão)<br>constituída em<br>empréstimos a<br>lojistas | Provisão para<br>perda de crédito<br>esperada<br>constituída no<br>resultado |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2019     | <u>5.945</u>                                              | <u>636</u>                                                         | <u>1.580</u>                                                                 |
| Constituição-aluguel                | 590                                                       | -                                                                  | 590                                                                          |
| Constituição – empréstimo a lojista | -                                                         | (527)                                                              | (527)                                                                        |
| Reversão-CDU                        | 250                                                       | -                                                                  | 250                                                                          |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020     | <u>6.785</u>                                              | <u>(109)</u>                                                       | <u>313</u>                                                                   |
| Constituição-aluguel                | 670                                                       | -                                                                  | 670                                                                          |
| Constituição – empréstimo a lojista | -                                                         | -                                                                  | -                                                                            |
| Constituição-CDU                    | 12                                                        | -                                                                  | 12                                                                           |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021     | <u>7.467</u>                                              | <u>(109)</u>                                                       | <u>682</u>                                                                   |

A constituição e a baixa da provisão, foram registradas no resultado do exercício no montante de R\$ 682 (R\$ 313 em 2020) como "Provisão para perdas de crédito esperadas". O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

## 11 Empréstimos a lojistas

Refere-se a recursos concedidos a determinados lojistas para a viabilização da construção da infraestrutura de lojas, conforme segue:

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Demonstrações financeiras 31 de dezembro

| <b>Lojista</b>                          | <b>Índice de reajuste</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------|-------------|
| Le postiche - SPE                       | IGP-M                     | 109         | 109         |
| Ophicina                                | IGP-M                     | 38          | 66          |
| Toshimar                                | IGP-M                     | 73          | 124         |
| Otica officer                           | IGP-M                     | 66          | 107         |
| Vips coiffeur                           | IGP-M                     | 22          | 101         |
| Clube melissa                           | IGP-M                     | 66          | 107         |
|                                         |                           | <b>374</b>  | <b>614</b>  |
| Provisão para perda de crédito esperada |                           | (109)       | (109)       |
|                                         |                           | <b>265</b>  | <b>505</b>  |
| Circulante                              |                           | <b>166</b>  | <b>454</b>  |
| Não circulante                          |                           | <b>99</b>   | <b>51</b>   |

A seguir, o cronograma de recebimento da parcela do saldo não circulante é como segue:

| <b>Ano</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------|-------------|-------------|
| 2021       | -           | -           |
| 2022       | 99          | 51          |
|            | <b>99</b>   | <b>51</b>   |

## 12 Partes relacionadas

|                         | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Mútuo a receber (a)     | 609         | 159         |
| Partes relacionadas (b) | 11          | 34          |
|                         | <b>620</b>  | <b>193</b>  |

(a) Abaixo segue a composição da conta de mútuo a receber

| Data do empréstimo | Vencimento | Mutuante    | Mutuário        | Bruto | Valor pago | Líquido |
|--------------------|------------|-------------|-----------------|-------|------------|---------|
| 12/03/2021         | 12/03/2022 | PATIO CIANE | REC 2018 I PART | 450   | -          | 450     |
| 13/07/2020         | 13/07/2021 | PATIO CIANE | REC 2018 I PART | 159   | -          | 159     |

(b) Refere-se a despesas pagas pelo Shopping Pátio Cianê e que devem ser reembolsadas pelo Condomínio ou pelo FPP (Fundo de Promoção e Propaganda).

### 12.1 Remuneração dos administradores

Durante os exercícios de 2021 e 2020 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

### 13 Propriedades para investimento

O valor de custo destes ativos e a movimentação das propriedades para investimentos são representados por:

|                           | <u>Valor de custo</u> |                    |                  | <b>Depreciação acumulada</b> | <b>Valor líquido</b> |
|---------------------------|-----------------------|--------------------|------------------|------------------------------|----------------------|
|                           | <b>Terrenos</b>       | <b>Edificações</b> | <b>Allowance</b> |                              |                      |
| Em 31 de dezembro de 2019 | <u>43.005</u>         | <u>211.719</u>     | <u>8.826</u>     | <u>(34.503)</u>              | <u>229.047</u>       |
| Adições                   | -                     | -                  | -                | (5.149)                      | (5.149)              |
| Em 31 de dezembro de 2020 | <u>43.005</u>         | <u>211.719</u>     | <u>8.826</u>     | <u>(39.652)</u>              | <u>223.898</u>       |
| Adições                   | -                     | 741                | -                | (5.148)                      | (4.407)              |
| Em 31 de dezembro de 2021 | <u>43.005</u>         | <u>212.460</u>     | <u>8.826</u>     | <u>(44.800)</u>              | <u>219.491</u>       |

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável.

A avaliação pelo valor justo da propriedade para investimento foi realizada em 2019 por método próprio, suportado por taxas e evidências do mercado. Dessa forma, o valor justo da propriedade para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência na propriedade que foi avaliada. Em 2021 a administração da Companhia decidiu mudar a metodologia de avaliação da sua propriedade para investimento. A Companhia efetuou uma avaliação com auxílio de um avaliador externo, com experiência em avaliações de propriedades da mesma natureza, considerando os custos adicionais para conclusão das obras e o fluxo de caixa descontado. Com isto em 31 de dezembro de 2021, o valor justo das propriedades para investimentos calculado pelo avaliador é de R\$ 246.307 (R\$ 244.813 em 31 de dezembro de 2020).

### 14 Empréstimos e financiamentos

Em 17 dezembro de 2018 a Companhia celebrou um instrumento particular de cessão de créditos imobiliários sob condição suspensiva e outras avenças junto a Nova Securitizadora S.A. A presente cessão de crédito se destina a viabilizar a emissão dos CRI pela securitizadora, de modo que os créditos imobiliários e demais acessórios serão vinculados aos CRI até o vencimento destes.

Para referida operação a Securitizadora emitiu um termo de securitização no valor de R\$83.027, atualizados por juros anuais de 2,0% a.a. acrescidos da variação do CDI, vencíveis em 144 parcelas mensais, vencendo a primeira parcela em 17 de janeiro de 2019 e a última em 18 de dezembro de 2030, e garantidos pelas ações da Companhia gerando um custo com captação de R\$210. Em 2020, o saldo de custo com captação, cujo início de amortização ocorreu em 2019, foi de R\$ 2.612 (R\$ 2.612 em 2019 sendo 210 2018 ).

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Demonstrações financeiras 31 de dezembro

Em virtude da cessão de créditos em garantia do cumprimento das obrigações garantidas, foi realizada uma aplicação em CDB no montante de R\$8.748, até que as seguintes garantias fossem realizadas em favor da securitizadora:

- Alienação fiduciária do imóvel;
- Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios;
- Alienação fiduciária das ações;

Carta Fiança como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações, principais e acessórias: (i) Carta de fiança Bradesco que garante as obrigações garantidas no valor de no mínimo, R\$7.600, foi entregue junto a Securitizadora em maio de 2020; e (ii) A carta fiança tem termo final de, no mínimo 12 meses contados de sua emissão. Com a entrega das cartas fianças, a aplicação foi liberada para o caixa da Companhia.

| <b>Banco</b>                | <b>Taxa</b> | <b>Vencimento</b>                | <b>Principal</b> | <b>2021</b>                        | <b>2020</b>                        |
|-----------------------------|-------------|----------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Nova Securitização S.A.     | 2,0%        | 19/05/2031<br>Custo de transação | 83.027           | 78.578<br>(1.969)<br><b>76.609</b> | 78.916<br>(2.176)<br><b>76.740</b> |
| <b>Circulante</b>           |             |                                  |                  | <b>6.243</b>                       | <b>5.115</b>                       |
| <b>Custos captação</b>      |             |                                  |                  | <b>(207)</b>                       | <b>(207)</b>                       |
| <b>Total circulante</b>     |             |                                  |                  | <b>6.036</b>                       | <b>4.908</b>                       |
| <b>Não circulante</b>       |             |                                  |                  | <b>72.335</b>                      | <b>73.801</b>                      |
| <b>Custos captação</b>      |             |                                  |                  | <b>(1.762)</b>                     | <b>(1.969)</b>                     |
| <b>Total não circulante</b> |             |                                  |                  | <b>70.573</b>                      | <b>71.832</b>                      |

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Demonstrações financeiras 31 de dezembro

**a. Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento**

|                                                               | <b>Empréstimos e financiamentos</b> | <b>Capital social</b> | <b>Capital a integralizar</b> | <b>Total</b>   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>Saldo final em 31 de dezembro de 2019</b>                  | <b>77.309</b>                       | <b>235.422</b>        | <b>(1.054)</b>                | <b>311.677</b> |
| <b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>         |                                     |                       |                               |                |
| Pagamento de empréstimos                                      | (2.488)                             | -                     | -                             | (2.488)        |
| <b>Total das variações no fluxo de caixa de Financiamento</b> | <b>(2.488)</b>                      | <b>-</b>              | <b>-</b>                      | <b>(2.488)</b> |
| <b>Outras variações</b>                                       |                                     |                       |                               |                |
| Despesas com juros                                            | 3.684                               | -                     | -                             | 3.684          |
| Juros pagos                                                   | (1.981)                             | -                     | -                             | (5.926)        |
| Despesas com captação                                         | 216                                 | -                     | -                             | 219            |
| <b>Total das outras variações</b>                             | <b>1.919</b>                        | <b>-</b>              | <b>-</b>                      | <b>1.919</b>   |
| <b>Saldo final em 31 de dezembro de 2020</b>                  | <b>76.740</b>                       | <b>235.422</b>        | <b>(1.054)</b>                | <b>311.108</b> |
| <b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>         |                                     |                       |                               |                |
| Pagamento de empréstimos                                      | (1.165)                             | -                     | -                             | (1.165)        |
| <b>Total das variações no fluxo de caixa de Financiamento</b> | <b>(1.165)</b>                      | <b>-</b>              | <b>-</b>                      | <b>(1.165)</b> |
| <b>Outras variações</b>                                       |                                     |                       |                               |                |
| Despesas com juros                                            | 5.562                               | -                     | -                             | 5.562          |
| Juros pagos                                                   | (4.735)                             | -                     | -                             | (4.735)        |
| Despesas com captação                                         | 207                                 | -                     | -                             | 207            |
| <b>Total das outras variações</b>                             | <b>1.034</b>                        | <b>-</b>              | <b>-</b>                      | <b>1.034</b>   |
| <b>Saldo final em 31 de dezembro de 2021</b>                  | <b>76.609</b>                       | <b>235.422</b>        | <b>(1.054)</b>                | <b>310.977</b> |

## 15 Receitas antecipada

Os saldos se referem, basicamente, ao recebimento de cessão de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

|                                | <b>2021</b> | <b>2020</b>  |
|--------------------------------|-------------|--------------|
| Cessão de Diretos de Uso (CDU) | 846         | 1.095        |
|                                | <u>846</u>  | <u>1.095</u> |
| <b>Circulante</b>              | <b>272</b>  | <b>308</b>   |
| <b>Não Circulante</b>          | <b>574</b>  | <b>1.097</b> |

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Demonstrações financeiras 31 de dezembro

## 16 Tributos diferidos

|                              | 2021          | 2020         |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Imposto de renda diferido    | 7.304         | 6.316        |
| Contribuição social diferido | 2.580         | 2.223        |
| PIS diferido                 | 22            | 26           |
| COFINS diferido              | 101           | 123          |
|                              | <u>10.007</u> | <u>8.688</u> |

Os impostos diferidos são calculados sobre a linearização do aluguel e depreciação fiscal em relação à depreciação contábil das propriedades para investimentos da Companhia.

## 17 Patrimônio líquido

### a. Capital social

|                                                   | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rec - Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.           | 178.921        | 178.921        |
| Waterloo - Fundo de Investimento em Participações | 56.501         | 56.501         |
|                                                   | <u>235.422</u> | <u>235.422</u> |

## 18 Receita líquida de aluguéis e serviços

|                                                    | 2021           | 2020           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Receita de aluguel fixo                            | 16.387         | 13.502         |
| Receita de aluguel variável                        | 742            | 589            |
| Receita de cessão de direito de uso (CDU)          | 276            | 419            |
| Receita com estacionamento                         | 4.088          | 2.910          |
| Demais receitas                                    | 11             | 120            |
|                                                    | <u>21.504</u>  | <u>17.540</u>  |
| Impostos, contribuições e descontos concedidos (*) | <u>(2.413)</u> | <u>(5.206)</u> |
|                                                    | <u>19.091</u>  | <u>12.334</u>  |

(\*) Conforme mencionado na nota explicativa 1, devido o momento de pandemia que esta acontecendo, no momento de fechamento do empreendimento a Companhia decidiu por realizar descontos aos lojistas em sua receita de locação.

## 19 Custos de aluguéis e serviços

|                                          | 2021           | 2020            |
|------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Depreciação                              | (5.242)        | (5.257)         |
| Condomínio                               | (2.653)        | (3.510)         |
| Comercialização e planejamento comercial | (1.271)        | (723)           |
| Demais custos da operação                | <u>(558)</u>   | <u>(869)</u>    |
|                                          | <u>(9.724)</u> | <u>(10.359)</u> |

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Demonstrações financeiras 31 de dezembro

## 20 Despesas gerais e administrativas por natureza

|                                    | 2021         | 2020         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Serviços prestados pessoa jurídica | (64)         | (53)         |
| Manutenção predial                 | (4)          | (14)         |
| Contabilidade e auditoria          | (89)         | (71)         |
| Serviços Advocatícios              | (65)         | (486)        |
| Serviços de informática            | (2)          | (1)          |
| Pessoal                            | -            | (7)          |
| Publicação e emolumentos           | (10)         | -            |
| Indenizações                       | -            | (350)        |
| Outras despesas administrativas    | (20)         | (4)          |
|                                    | <u>(254)</u> | <u>(986)</u> |

## 21 Resultado financeiro

|                                    | 2021           | 2020           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Despesas financeiras               |                |                |
| Juros sobre empréstimos (a)        | (5.562)        | (3.692)        |
| Despesas com empréstimos           | (443)          | (493)          |
| Descontos concedidos               | (1.581)        | (212)          |
| Despesas bancárias                 | (20)           | (17)           |
| Outras despesas financeiras        | (275)          |                |
| Total das despesas financeiras     | <u>(7.881)</u> | <u>(4.414)</u> |
| Receitas financeiras               |                |                |
| Rendimento de aplicação financeira | 26             | 35             |
| Juros ativos sobre reembolsos      | 58             | 128            |
| Juros sobre empréstimos concedidos | <u>3</u>       | <u>7</u>       |
| Total das receitas financeiras     | <u>87</u>      | <u>170</u>     |

a) O total do juros sobre empréstimo apresentou uma redução de aproximadamente 40% devido à redução do saldo de financiamento que foi sendo amortizado ao longo do ano, conforme explicado na nota 14.

## 22 Imposto de renda e contribuição social

Em 2021 e 2020, a Companhia está inserida no regime tributário do lucro real, conforme segue:

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Demonstrações financeiras 31 de dezembro

**a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva**

|                                                                                            | 2021                  | 2020                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social                                | 271                   | (4.411)               |
| Alíquota nominal - %                                                                       | 34%                   | 34%                   |
| Impostos – nominais                                                                        | <b>(92)</b>           | <b>1.479</b>          |
| Efeitos tributários sobre:                                                                 |                       |                       |
| Despesas não dedutíveis                                                                    | -                     | (10)                  |
| Perdão de dívida                                                                           | (314)                 | (138)                 |
| Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido               | (21)                  | (154)                 |
| Compensação de impostos com prejuízo fiscal para o qual não foi constituído ativo diferido |                       |                       |
| Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido         | <u>(919)</u>          | <u>(2.567)</u>        |
| <b>Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido</b>                          | <b><u>(1.346)</u></b> | <b><u>(1.369)</u></b> |
| Alíquota efetiva%                                                                          | 497%                  | 31%                   |

A Companhia não registra IR e CS diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa e outras diferenças temporárias, por falta de perspectiva de realização. A Companhia apresenta R\$ 69.023 de prejuízo fiscal e base negativa em 2021 (R\$ 65.987 em 2020).

**b. Movimentação dos saldos de passivos fiscais diferidos**

|                                                        | Saldo em 2020                  |                          |                         |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                        | Saldo líquido em 1º de janeiro | Reconhecido no resultado | Passivo fiscal diferido |
| <b>Em milhares de reais</b>                            |                                |                          |                         |
| Propriedade para investimento                          | 5.675                          | 1.440                    | 7.115                   |
| Contas a receber                                       | <u>1.493</u>                   | <u>(70)</u>              | <u>1.423</u>            |
| <b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b> | <b>7.168</b>                   | <b>1.370</b>             | <b>8.538</b>            |
| Contas a receber                                       | <u>170</u>                     | <u>(20)</u>              | <u>150</u>              |
| <b>Pis e Cofins diferido</b>                           | <b>170</b>                     | <b>(20)</b>              | <b>150</b>              |
| <b>Imposto líquido passivo</b>                         | <b><u>7.338</u></b>            | <b><u>1.350</u></b>      | <b><u>8.688</u></b>     |

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
*Demonstrações financeiras 31 de dezembro*

| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>                 |                                       |                                 |                                |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>Em milhares de reais</b>                            | <b>Saldo líquido em 1º de janeiro</b> | <b>Reconhecido no resultado</b> | <b>Passivo fiscal diferido</b> |
| Propriedade para investimento                          | 7.115                                 | 1.444                           | 8.559                          |
| Contas a receber                                       | 1.423                                 | (98)                            | 1.325                          |
| <b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b> | <b>8.538</b>                          | <b>1.346</b>                    | <b>9.884</b>                   |
| Contas a receber                                       | 150                                   | (27)                            | 123                            |
| <b>Pis e Cofins diferido</b>                           | <b>150</b>                            | <b>(27)</b>                     | <b>123</b>                     |
| <b>Imposto líquido passivo</b>                         | <b>8.688</b>                          | <b>1.319</b>                    | <b>10.007</b>                  |

## 23 Provisões para causas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certas contingências e riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas avaliações de seus assessores jurídicos.

A Companhia, em 2021, possui processos cíveis avaliados pelos assessores jurídicos como perdas prováveis no montante de R\$ 116 (R\$ 710 em 2020) e como perdas possíveis, no montante de R\$ 1.327 (R\$ 740 em 2020), respectivamente.

## 24 Cobertura de seguros (não auditado)

Em 31 de dezembro de 2021, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 223.286 para danos materiais, R\$ 24.394 para lucros cessantes e R\$ 25.000 para responsabilidade civil.

## 25 Instrumentos financeiros

### a. Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos, que são idênticos, dos ativos e passivos financeiros. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Demonstrações financeiras 31 de dezembro

|                                                                            | 2021  | 2020   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| <b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado</b> |       |        |
| Caixa e equivalentes de caixa (nota 8)                                     | 8.500 | 4.193  |
| Depósitos vinculados (nota 9)                                              | 24    | 24     |
| <b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>                               |       |        |
|                                                                            |       | 2.501  |
| Contas a receber (nota 10)                                                 | 2.227 |        |
| Empréstimos a lojistas (nota 11)                                           | 265   | 505    |
| Partes relacionadas (nota 12)                                              | 11    | 505    |
| Mútuo (nota 12)                                                            | 609   | 159    |
| <b>Passivos financeiros classificados como custo amortizado</b>            |       |        |
| Fornecedores                                                               | 3.002 | 2.539  |
|                                                                            | 76.60 | 76.740 |
| Empréstimos (nota 14)                                                      | 9     |        |
| Partes relacionadas (nota 12)                                              | 21    | -      |
| Outras obrigações                                                          | 83    | 185    |

**b. Mensuração do valor justo**

**(i) Técnicas de avaliação de inputs significativos não observáveis**

**Outros passivos financeiros** Fluxos de caixa descontados: O modelo de avaliação considera o valor presente do pagamento esperado.

**(ii) Transferência entre níveis**

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2021, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.
- A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

**c. Gerenciamento de riscos financeiros**

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;

- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

**(iii) Risco de crédito**

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

|                                                           | 2021          | 2020         |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Ativos financeiros</b>                                 |               |              |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)                    | 8.500         | 4.193        |
| Depósitos vinculados (Nota 9)                             | 24            | 24           |
| Contas a receber de clientes (Nota 10)                    | 2.227         | 2.501        |
| Outras contas a receber                                   | 1             | 1            |
| Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 12) | 11            | 34           |
| Mútuo (Nota 12)                                           | 609           | 159          |
| Empréstimos a lojistas (Nota 11)                          | 265           | 505          |
| Outros créditos                                           | 102           | -            |
|                                                           | <b>11.739</b> | <b>7.477</b> |

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

|                                              | 2021         | 2020         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo no início do exercício                 | 6.894        | 6.581        |
| Perda de crédito estimada constituída no ano | 682          | 313          |
| <b>Saldo no final do exercício</b>           | <b>7.576</b> | <b>6.894</b> |

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de 'rolagem' com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns:

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Demonstrações financeiras 31 de dezembro

- região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui 'Caixa e equivalentes de caixa' em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

**(iv) Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento

|                       | <b>Valor Contábil</b> |                         |                         |                       | <b>Valor Nominal</b>  |                         |                         |                       |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                       | <b>Menos de 1 ano</b> | <b>Entre 1 e 2 anos</b> | <b>Entre 2 e 5 anos</b> | <b>Mais de 5 anos</b> | <b>Menos de 1 ano</b> | <b>Entre 1 e 2 anos</b> | <b>Entre 2 e 5 anos</b> | <b>Mais de 5 anos</b> |
| <b>Em 2020</b>        |                       |                         |                         |                       |                       |                         |                         |                       |
| Fornecedores          | 2.538                 | -                       | -                       | -                     | 2.538                 | -                       | -                       | -                     |
| Empréstimos (Nota 14) | 4.908                 | 11.067                  | 20.605                  | 40.160                | 5.115                 | 11.481                  | 21.226                  | 41.094                |
| Outras contas a pagar | 188                   | -                       | -                       | -                     | 188                   | -                       | -                       | -                     |
| <b>Em 2021</b>        |                       |                         |                         |                       |                       |                         |                         |                       |
| Fornecedores          | 3.002                 | -                       | -                       | -                     | 3.002                 | -                       | -                       | -                     |
| Empréstimos (Nota 14) | 8.064                 | 16.128                  | 24.192                  | 28.225                | 8.271                 | 16.542                  | 24.813                  | 28.952                |
| Outras contas a pagar | 83                    | -                       | -                       | -                     | 83                    | -                       | -                       | -                     |

**(v) Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Demonstrações financeiras 31 de dezembro

controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

A Companhia utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

**(vi) Risco de câmbio**

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

**(vii) Risco de taxa de juros**

Em 2021 e 2020, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

|                                                | 2021              | 2020              |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ativos financeiros</b>                      |                   |                   |
| Aplicações financeiras (Nota 8)                | -                 | 2.006             |
| Depósitos vinculados (Nota 9)                  | 24                | 24                |
| Empréstimos a lojistas (Nota 11)               | 265               | 505               |
|                                                | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>Passivos financeiros</b>                    |                   |                   |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 14)         | (76.609)          | (76.740)          |
|                                                | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>Ativos e passivos financeiros, líquidos</b> | <u>(76.320)</u>   | <u>(74.205)</u>   |

*Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros*

Um aumento de 4,42% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR, respectivamente na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

|                                                                                                                                                                   | <b>Patrimônio líquido e resultado<br/>do exercício</b> |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------|
|                                                                                                                                                                   | 2021                                                   | 2020  |
| Efeito da alteração de 4,42% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária. | 3.373                                                  | 3.280 |

\_\_\_\_\_  
Felipe Gaiad  
Diretor

\_\_\_\_\_  
Fred Youssef  
Diretor

\_\_\_\_\_  
Renata R D Campos  
Contador  
CRC RJ 113.626/O-0

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: C6A74365AACC4F4BBCCB96C86FE77683

Status: Concluído

Assunto: Please DocuSign: SHOPPATIOCIANE21.DEZ.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 34

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Giselle Lorenzetti

Assinatura guiada: Ativado

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Branca

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, SP 05001-100

giselle.lorenzetti@pwc.com

Endereço IP: 18.231.224.80

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Giselle Lorenzetti

Local: DocuSign

29 de março de 2022 | 19:48

giselle.lorenzetti@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

29 de março de 2022 | 22:06

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

**Eventos do signatário**

Jefferson Alves

jefferson.alves@pwc.com

Sócio

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 28924024841

Cargo do Signatário: Sócio

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

**Assinatura**

DocuSigned by:

**Jefferson Alves**

C80920E667E44DC...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.110.212.117

**Registro de hora e data**

Enviado: 29 de março de 2022 | 19:49

Visualizado: 29 de março de 2022 | 22:00

Assinado: 29 de março de 2022 | 22:06

**Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Giselle Lorenzetti

**Copiado**

Enviado: 29 de março de 2022 | 22:06

giselle.lorenzetti@pwc.com

Visualizado: 29 de março de 2022 | 22:06

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado: 29 de março de 2022 | 22:06

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Thaina Santos

**Copiado**

Enviado: 29 de março de 2022 | 19:49

thaina.santos@pwc.com

Visualizado: 29 de março de 2022 | 23:39

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

| Eventos de cópia | Status | Registro de hora e data |
|------------------|--------|-------------------------|
|------------------|--------|-------------------------|

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
 Não disponível através da DocuSign

| Eventos com testemunhas | Assinatura | Registro de hora e data |
|-------------------------|------------|-------------------------|
|-------------------------|------------|-------------------------|

| Eventos do tabelião | Assinatura | Registro de hora e data |
|---------------------|------------|-------------------------|
|---------------------|------------|-------------------------|

| Eventos de resumo do envelope | Status | Carimbo de data/hora |
|-------------------------------|--------|----------------------|
|-------------------------------|--------|----------------------|

|                      |                        |                             |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|
| Envelope enviado     | Com hash/criptografado | 29 de março de 2022   19:49 |
| Entrega certificada  | Segurança verificada   | 29 de março de 2022   22:00 |
| Assinatura concluída | Segurança verificada   | 29 de março de 2022   22:06 |
| Concluído            | Segurança verificada   | 29 de março de 2022   22:06 |

| Eventos de pagamento | Status | Carimbo de data/hora |
|----------------------|--------|----------------------|
|----------------------|--------|----------------------|