

---

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

***Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022  
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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

---

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da 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.



Shopping Pátio Cianê Empreendimentos  
Imobiliários S.A.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

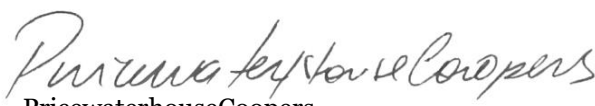
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não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



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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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, 10 de fevereiro de 2023

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

DocuSigned by:  
  
Signed By: JEFFERSON ALVES DA SILVA.28924024841  
CPF: 28924024841  
Signing Time: 10 de fevereiro de 2023 | 13:57 BRT  
  
Jefferson Alves da Silva  
Contador CRC 1SP264861/O-9

# Conteúdo

Balanço patrimonial	1
Demonstração do resultado	2
Demonstração do resultado abrangente	3
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	4
Demonstração dos fluxos de caixa	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	6

**Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.****Balço patrimonial em 31 de dezembro***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma.)*

	Nota	2022	2021
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	8	12.463	8.500
Depósitos vinculados	9	7.014	24
Contas a receber	10	2.622	2.227
Outras contas a receber		1	1
Outras contas a receber com partes relacionadas	12	1	11
Tributos a recuperar		229	180
Empréstimos a lojistas	11	245	166
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>22.575</b>	<b>11.109</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos a lojistas	11	-	99
Depósitos judiciais		-	26
Outros créditos		58	102
Propriedade para Investimentos	13	215.032	219.491
Mútuos	12	609	609
Imobilizado		71	159
<b>Total do Ativo não Circulante</b>		<b>215.770</b>	<b>219.877</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>238.345</b>	<b>230.986</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores		2.518	3.002
Empréstimos e financiamentos	14	7.035	6.036
Tributos a recolher		553	293
Outras contas a pagar com partes relacionadas		46	21
Receita antecipada	15	400	272
Outras obrigações		16	83
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>10.568</b>	<b>9.707</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Tributos diferidos	16	11.332	10.007
Empréstimos e financiamentos	14	71.820	70.573
Provisão para causas judiciais	23	143	116
Receita antecipada	15	1.230	574
<b>Total do Passivo não Circulante</b>		<b>84.525</b>	<b>81.270</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital Social	17	235.422	235.422
Prejuízos acumulados		(91.116)	(93.750)
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>143.252</b>	<b>140.618</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>238.345</b>	<b>231.595</b>

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, exceto quando indicado de outra forma.)

	Nota	2022	2021
<b>Receitas líquidas de aluguéis e serviços</b>	18	26.052	19.091
<b>Custos com aluguéis e serviços</b>	19	(9.527)	(9.724)
<b>Resultado bruto</b>		<u>16.525</u>	<u>9.367</u>
<b>Despesas e receitas operacionais</b>			
Despesa com pessoal		(103)	(24)
Despesas gerais e administrativas	20	(709)	(254)
Reversão(provisão) para perdas de crédito esperadas	10	126	(682)
Reversão (provisões) para contingências	23	(27)	594
Despesas tributárias		(78)	-
Outras despesas operacionais		<u>(835)</u>	<u>(936)</u>
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<u>14.899</u>	<u>8.065</u>
<b>Resultado financeiro</b>	21		
Receitas financeiras		1.152	87
Despesas financeiras		<u>(11.873)</u>	<u>(7.881)</u>
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>4.178</u>	<u>271</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	22	(202)	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	22	<u>(1.342)</u>	<u>(1.346)</u>
<b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>		<u>2.634</u>	<u>(1.075)</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.)*

	2022	2021
Lucro (prejuízo) do exercício	2.634	(1.075)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>2.634</u>	<u>(1.075)</u>

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.)*

	Nota	Capital social	Capital social a integralizar	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
	17				
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>235.422</u>	<u>(1.054)</u>	<u>(92.675)</u>	<u>141.693</u>
Prejuízo do exercício		-	-	(1.075)	(1.075)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>235.422</u>	<u>(1.054)</u>	<u>(93.750)</u>	<u>140.618</u>
Lucro do exercício		-	-	2.634	2.634
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>235.422</u>	<u>(1.054)</u>	<u>(91.116)</u>	<u>143.252</u>

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.)

	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do Imposto de renda e Contribuição social	4.178	271
Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa		
Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada	250	682
Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada s/ empréstimo lojistas	(100)	-
Ajuste de linearização	178	288
Juros sobre empréstimos concedidos	(2)	(2)
Juros sobre empréstimos	10.671	5.562
Custo com empréstimos	207	207
Depreciação de Propriedade para investimento	5.235	5.148
Depreciação e amortização imobilizado	88	(38)
Baixa de imobilizado	-	174
Provisão para causas judiciais	27	(594)
Variações nas contas de ativo e passivo		
Depósitos vinculados	(6.990)	-
Contas a receber de clientes	(823)	(696)
Partes relacionadas	35	44
Tributos a recuperar	(49)	63
Depósitos Judiciais	26	-
Outros créditos	44	(101)
Fornecedores	(484)	463
Tributos a recolher	58	64
Impostos diferidos	(17)	(27)
Outras obrigações	(67)	(102)
Receitas antecipadas	784	(249)
Juros pagos	(6.273)	(4.735)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	<u>6.976</u>	<u>6.422</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento empréstimos a lojistas	122	242
Mútuo	-	(450)
Adições em propriedades para investimentos	(776)	(741)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	<u>(654)</u>	<u>(949)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Amortização de empréstimos	(2.359)	(1.165)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos	<u>(2.359)</u>	<u>(1.165)</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>3.963</u>	<u>4.307</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.500	4.193
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>12.463</u>	<u>8.500</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>3.963</u>	<u>4.307</u>

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 2022, a Companhia detém a representação legal e a administração do shopping center conforme contrato prazo indeterminado.

### **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 10 de fevereiro de 2023.

### **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 2022**

##### ***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).

### **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 desconhecimento é reconhecido no resultado.

**Instrumentos de dívida a VJORA** Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e *impairment* são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.

**Instrumentos patrimoniais a VJORA** 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 2022 e 2021.

**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.

Quantidade de dias	Percentual de provisão
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:

	Anos
Instalações	10
Máquinas	10
Móveis, utensílios e equipamentos	5

## **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 financeiras**

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).

#### **7.15 Apuração do resultado**

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Depósitos bancários	5.714	8.500
Aplicações Financeiras (*)	6.749	-
Total	<b>12.463</b>	<b>8.500</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.

### **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 2022 foi de R\$ 7.014 (R\$ 24 em 2021).

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:

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aluguéis (a)	7.327	6.981
Estacionamento	326	-
Cessão de direitos de uso - CDU	1.530	1.558
Condomínio (b)	880	1.155
	10.063	9.694
Provisão para perda de crédito esperada	(7.441)	(7.467)
Total do contas a receber	<b>2.622</b>	<b>2.227</b>
Circulante	<b>2.622</b>	<b>2.227</b>

(a) A companhia possui 146 contratos de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis que estão assim compostos:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Em 2022	-	14%
Em 2023	21%	26,0%
Em 2024	13%	20,0%
Em 2025	9%	14,0%
Em 2026	15%	14,0%
Em 2027	14%	4,0%
Em 2028	1%	-
Após 2028	14%	-
Indeterminado (*)	12%	8,0%
Total	100,0%	100,0%

(\*) 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 2022.

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

Em 2022 e 2021 os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
A vencer	2.871	2.454
Vencidos de 1 a 30 dias	53	44
Vencidos de 31 a 90 dias	123	126
Vencidos de 91 a 150 dias	141	514
Vencidos de 151 a 210 dias	111	164
Vencidos de 211 a 270 dias	214	188
Vencidos de 271 a 330 dias	284	161
Acima de 330 dias	6.266	6.043
<b>Total de contas a receber</b>	<b>10.063</b>	<b>9.694</b>

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

	<b>Provisão/(reversão) constituída no contas a receber</b>	<b>Provisão/(reversão) constituída em empréstimos a lojistas</b>	<b>Provisão para perda de crédito esperada constituída no resultado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<b>6.785</b>	<b>(109)</b>	<b>313</b>
Constituição-aluguel	670	-	670
Constituição-CDU	12	-	12
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<b>7.467</b>	<b>(109)</b>	<b>682</b>
Constituição-aluguel	97		97
Constituição – empréstimo a lojista		100	(100)
Constituição-CDU	(123)		(123)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<b>7.441</b>	<b>(9)</b>	<b>(126)</b>

A constituição e a baixa da provisão foram registradas no resultado do exercício no montante de R\$ (126) (R\$ 682 em 2021) 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:

Lojista	Índice de reajuste	2022	2021
Le postiche - SPE	IGP-M	111	109
Ophicina	IGP-M	29	38
Toshimar	IGP-M	53	73
Otica officer	IGP-M	26	66
Vips coiffeur	IGP-M	9	22
Clube melissa	IGP-M	26	66
		<b>254</b>	<b>374</b>
Provisão para perda de crédito esperada		(9)	(109)
		<b>245</b>	<b>265</b>
Circulante		<b>245</b>	<b>166</b>
Não circulante		-	<b>99</b>

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

Ano	2022	2021
2021	-	-
2022	-	99
	<b>-</b>	<b>99</b>

**12 Partes relacionadas**

	2022	2021
Mútuo a receber (a)	609	609
Partes relacionadas (b)	1	11
	<b>610</b>	<b>620</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 2022 e 2021 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:

	Terrenos	Edificações	Allowance	Depreciação acumulada	Valor líquido
Em 31 de dezembro de 2020	43.005	211.719	8.826	(39.652)	223.898
Adições	-	741	-	(5.148)	(4.407)
Em 31 de dezembro de 2021	43.005	212.460	8.826	(44.800)	219.491
Adições	-	106	670	(5.235)	(4.459)
Em 31 de dezembro de 2022	43.005	212.566	9.496	(50.035)	215.032

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.

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 2022, o valor justo das propriedades para investimentos calculado pelo avaliador é de R\$ 277.039 (R\$ 246.307 em 31 de dezembro de 2021).

**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 2022, o saldo de custo com captação, cujo início de amortização ocorreu em 2019, foi de R\$ 1.762 (R\$ 1.969 em 2021).

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;

Em 25 de janeiro de 2022 foi deliberado, por meio de assembleia geral extraordinária de titulares dos CRI ("Assembleia"), a repactuação de determinadas características e condições dos CRI e das garantias a eles atreladas, conforme previsto na ata da referida Assembleia, dentre elas: a inclusão da previsão de atualização monetária do saldo do valor nominal unitário dos CRI pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; a alteração da taxa de juros remuneratórios aplicável aos CRI para 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano; em razão do quanto previsto acima, a alteração da tabela de amortização e remuneração dos CRI; a alteração da data de vencimento dos CRI; a alteração da forma de cálculo e das condições aplicáveis ao índice de cobertura previsto na cláusula 4.2 do Contrato de Cessão; a alteração dos eventos em que será devido o prêmio previsto na cláusula 4.5. do Contrato de Cessão, bem como da forma de cálculo de referido prêmio; a inclusão de covenant relacionado ao loan to value (LTV), definido como o saldo devedor dos CRI dividido pelo valor de avaliação do Imóvel e de mecanismos para cálculo de tal LTV; a inclusão de mecanismo prevendo, previamente, o procedimento a ser adotado em caso de venda, pela Cedente, do Imóvel; a alteração da lista de empresas avaliadoras pré-aprovadas constante do Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; a liberação da garantia de alienação fiduciária de ações, constituída no âmbito dos CRI, de modo que os CRI deixem de contar com tal garantia, com a consequente harmonização dos termos dos documentos da operação em razão de tal exclusão; a liberação das garantias da carta de fiança do Banco ABC e da carta de fiança do Bradesco, outorgadas no âmbito dos CRI, de modo que os CRI deixem de contar com tais garantias, com a consequente harmonização dos termos dos documentos da operação em razão de tal exclusão; a constituição de um fundo de reserva em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas; e a adaptação dos Eventos de Recompra Compulsória Total constantes da cláusula 4.1 do Contrato de Cessão.

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.

De acordo com o contrato, há uma cláusula restritiva relacionado ao índice de cobertura: o índice de cobertura (Fluxo de Caixa Livre/parcela devida no âmbito dos CRI do período) deve ser maior que 1,30 nos últimos 6 meses, excluindo o mês relativo ao da Data de Apuração dos Índices. A Virgo I Companhia de Securitização efetua a análise desta cláusula restritiva mensalmente e informa a administração em caso de descumprimento.

Em 31/12/2022 não há descumprimento da cláusula.

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

<b>Banco</b>	<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Principal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nova Securitização S.A.	2,00%	18/01/2034	83.027	80.617	78.578
			Custo de transação	(1.762)	(1.969)
				<b>78.855</b>	<b>76.609</b>
<b>Circulante</b>				<b>7.192</b>	<b>6.243</b>
<b>Custos captação</b>				<b>(157)</b>	<b>(207)</b>
<b>Total circulante</b>				<b>7.035</b>	<b>6.036</b>
<b>Não circulante</b>				<b>73.425</b>	<b>72.335</b>
<b>Custos captação</b>				<b>(1.605)</b>	<b>(1.762)</b>
<b>Total não circulante</b>				<b>71.820</b>	<b>70.573</b>

**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 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)	-	-	<b>(1.165)</b>
<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	-	-	<b>5.562</b>
Juros pagos	(4.735)	-	-	<b>(4.735)</b>
Despesas com captação	207	-	-	<b>207</b>
<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>
<b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>				
Pagamento de empréstimos	(2.359)	-	-	<b>(2.359)</b>

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

	Empréstimos e financiamentos	Capital social	Capital a integralizar	Total
<b>Total das variações no fluxo de caixa de Financiamento</b>	<b>(2.359)</b>	-	-	<b>(2.359)</b>
<hr/>				
<b>Outras variações</b>				
Despesas com juros	10.671	-	-	<b>5.562</b>
Juros pagos	(6.273)	-	-	<b>(4.735)</b>
Despesas com captação	207	-	-	<b>207</b>
<b>Total das outras variações</b>	<b>4.605</b>	-	-	<b>1.034</b>
<hr/>				
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>78.855</b>	<b>235.422</b>	<b>(1.054)</b>	<b>309.652</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.

	2022	2021
Cessão de Direitos de Uso (CDU)	1.630	846
	<hr/> 1.630	<hr/> 846
<b>Circulante</b>	<b>400</b>	<b>272</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>1.230</b>	<b>574</b>

## 16 Tributos diferidos

	2022	2021
Imposto de renda diferido	8.291	7.304
Contribuição social diferido	2.935	2.580
PIS diferido	18	22
COFINS diferido	88	101
	<hr/> <b>11.332</b>	<hr/> <b>10.007</b>

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

	2022	2021
Rec - Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.	178.921	178.921
Waterloo - Fundo de Investimento em Participações	<u>56.501</u>	<u>56.501</u>
	<u><b>235.422</b></u>	<u><b>235.422</b></u>

## 18 Receita líquida de aluguéis e serviços

	2022	2021
Receita de aluguel fixo	18.460	16.387
Receita de aluguel variável	1.627	742
Receita de cessão de direito de uso (CDU)	408	276
Receita com estacionamento	6.301	4.088
Demais receitas	<u>878</u>	<u>11</u>
	<u>27.674</u>	<u>21.504</u>
Impostos, contribuições e descontos concedidos (*)	<u>(1.622)</u>	<u>(2.413)</u>
	<u><b>26.052</b></u>	<u><b>19.091</b></u>

(\*) Conforme mencionado na nota explicativa 1, devido o momento de pandemia que aconteceu, 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

	2022	2021
Depreciação	(5.323)	(5.242)
Condomínio	(2.036)	(2.653)
Comercialização e planejamento comercial	(1.012)	(1.271)
Gerenciamento de aluguel	(778)	(442)
Demais custos da operação	<u>(378)</u>	<u>(116)</u>
	<u><b>(9.527)</b></u>	<u><b>(9.724)</b></u>

## 20 Despesas gerais e administrativas por natureza

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Serviços prestados pessoa jurídica	(249)	(64)
Manutenção predial	-	(4)
Contabilidade e auditoria	(85)	(89)
Serviços Advocatícios	(324)	(65)
Serviços de informática	(8)	(2)
Publicação e emolumentos	(33)	(10)
Outras despesas administrativas	(10)	(20)
	<u>(709)</u>	<u>(254)</u>

## 21 Resultado financeiro

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos (a)	(10.671)	(5.562)
Despesas com empréstimos	(148)	(443)
Descontos concedidos	(519)	(1.581)
Despesas bancárias	(14)	(20)
Outras despesas financeiras	(521)	(275)
	<u>(11.873)</u>	<u>(7.881)</u>
Total das despesas financeiras	<b>(11.873)</b>	<b>(7.881)</b>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	956	26
Juros ativos sobre reembolsos	194	58
Juros sobre empréstimos concedidos	2	3
	<u>1.152</u>	<u>87</u>
Total das receitas financeiras	<b>1.152</b>	<b>87</b>

- a) A variação na linha de juros sobre empréstimos é referente ao aditivo ocorrido em 25 de janeiro de 2022, onde há um aumento na taxa de juros incorridos.

## 22 Imposto de renda e contribuição social

Em 2022 e 2021, a Companhia está inserida no regime tributário do lucro real, conforme segue:

### a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>Controladora</b>	
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	4.178	271
Alíquota nominal - %	34%	34%
Impostos - nominais	<b>(1.421)</b>	<b>(92)</b>
Efeitos tributários sobre:		
Despesas não dedutíveis	29	-
Perdão de dívidas	(314)	(314)
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	39	(21)
Prejuízo/lucro fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	324	(919)
Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente	<b>(202)</b>	-
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	<b>(1.342)</b>	<b>(1.346)</b>
Alíquota Efetiva	-32%	-497%

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\$ 68.000 de prejuízo fiscal e base negativa em 2022 (R\$ 69.023 em 2021).

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

Em milhares de reais	Saldo em 31 de dezembro de 2021		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
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>

Em milhares de reais	Saldo em 31 de dezembro de 2022		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	8.559	1.402	9.955
Contas a receber	1.325	(60)	1.271
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>9.884</b>	<b>1.342</b>	<b>11.226</b>
Contas a receber	123	(17)	106
<b>Pis e Cofins diferido</b>	<b>123</b>	<b>(17)</b>	<b>106</b>
<b>Imposto líquido passivo</b>	<b>10.007</b>	<b>1.325</b>	<b>11.332</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 2022, possui processos cíveis avaliados pelos assessores jurídicos como perdas prováveis no montante de R\$ 143 (R\$ 116 em 2021) e como perdas possíveis, no montante de R\$ 476 (R\$ 1.327 em 2021), respectivamente.

**24 Cobertura de seguros (não auditado)**

Em 31 de dezembro de 2022, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 223.286 para danos materiais, R\$ 24.394 para lucros cessantes e R\$ 30.000 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.

	2022	2021
<b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado</b>		
Caixa e equivalentes de caixa (nota 8)	12.463	8.500
Depósitos vinculados (nota 9)	7.014	24
<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>		
Contas a receber (nota 10)	2.622	2.227
Empréstimos a lojistas (nota 11)	245	265
Partes relacionadas (nota 12)	1	11
Mútuo (nota 12)	609	609
<b>Passivos financeiros classificados como custo amortizado</b>		
Fornecedores	2.518	3.002
Empréstimos (nota 14)	78.855	76.609
Partes relacionadas (nota 12)	46	21
Outras obrigações	16	83

### 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 2022, 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ativos financeiros</b>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	12.463	8.500
Depósitos vinculados (Nota 9)	7.014	24
Contas a receber de clientes (Nota 10)	2.622	2.227
Outras contas a receber	1	1
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 12)	1	11
Mútuo (Nota 12)	609	609
Empréstimos a lojistas (Nota 11)	245	265
Outros créditos	58	102
	<b>23.013</b>	<b>11.739</b>

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

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo no início do exercício	7.576	6.894
Perda de crédito estimada constituída no ano	(126)	682
	7.450	7.576
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>7.450</b>	<b>7.576</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:

- 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

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

	<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 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	-	-	-
<b>Em 2022</b>								
Fornecedores	2.518	-	-	-	2.518	-	-	-
Empréstimos (Nota 14)	7.035	14.071	21.106	36.643	7.193	14.385	21.578	37.462
Outras contas a pagar	16	-	-	-	16	-	-	-

**(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 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 2022 e 2021, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ativos financeiros</b>		
Aplicações financeiras (Nota 8)	6.749	-
Depósitos vinculados (Nota 9)	7.014	24
Empréstimos a lojistas (Nota 11)	245	265
<b>Passivos financeiros</b>		
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	(78.855)	(76.609)
<b>Ativos e passivos financeiros, líquidos</b>	<b>(64.847)</b>	<b>(76.320)</b>

*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 2022 e 2021 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	<b>Patrimônio líquido e resultado do exercício</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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.	2.866	3.373

## 26 Eventos Subsequentes

No dia 10 de janeiro de 2023 foi realizada a transferência para os sócios no valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) referente a redução de capital aprovada através de assembleia geral extraordinária.

No dia 20 de dezembro de 2022 foi publicada a ata com aprovação da redução de capital da companhia, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, dos atuais R\$234.368.429,00 (duzentos e trinta e quatro milhões, trezentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e vinte e nove reais) totalmente subscrito e integralizado, para o valor de R\$132.620.544,00 (cento e trinta e dois milhões, seiscentos e vinte mil, quinhentos e quarenta e quatro reais), configurando uma redução de R\$101.747.885,00 (cento e um milhões, setecentos e quarenta e sete mil, oitocentos e oitenta e cinco reais), sendo o montante de: (a) R\$93.747.885,00 (noventa e três milhões, setecentos e quarenta e sete mil, oitocentos e oitenta e cinco reais) para absorção de prejuízos acumulados; e (b) R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) julgado excessivo em relação ao capital social da Companhia, mediante a restituição de capital aos acionistas em moeda corrente nacional, proporcionalmente às suas participações acionárias e sem o cancelamento de quaisquer ações representativas do capital social da Companhia, mantendo-se, portanto, inalterado o número de ações e o percentual de participação dos acionistas no capital social da Companhia.

Vale ressaltar que essa Ata não foi contabilizada em dezembro de 2022 devido ao prazo dos 90 dias para registro na Jucesp.

\*

---

Felipe Gaiad  
Diretor

---

Fred Youssef  
Diretor

---

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

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 6CDBDAD3D5DB4A8E91F1BE9E400C9B1C

Status: Completed

Subject: Complete com a DocuSign: SHOPPINGPATIOCIANE22.DEZ.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 36

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 8

Initials: 0

Andre Fiorin

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

andre.fiorin@pwc.com

IP Address: 54.94.237.112

**Record Tracking**

Status: Original

Holder: Andre Fiorin

Location: DocuSign

10 February 2023 | 10:44

andre.fiorin@pwc.com

Status: Original

Holder: CEDOC Brasil

Location: DocuSign

10 February 2023 | 13:57

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

**Signer Events**

Jefferson Alves da Silva

jefferson.alves@pwc.com

Sócio

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

**Signature Provider Details:**


Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 C80920E667E44DC...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 134.238.160.171

**Timestamp**

Sent: 10 February 2023 | 10:45

Viewed: 10 February 2023 | 13:55

Signed: 10 February 2023 | 13:57

**In Person Signer Events****Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Andre Fiorin

andre.fiorin@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**COPIED**

Sent: 10 February 2023 | 13:57

Viewed: 10 February 2023 | 13:57

Signed: 10 February 2023 | 13:57

Thaina Santos

thaina.santos@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

**COPIED**

Sent: 10 February 2023 | 13:57

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Murilo Caniato  
murilo.caniato@pwc.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)



Sent: 10 February 2023 | 13:57  
Viewed: 10 February 2023 | 14:24

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 25 August 2022 | 15:19  
ID: f1683fed-0296-40e2-8583-80a1d8ace349  
Company Name: PwC

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	10 February 2023   10:45
Certified Delivered	Security Checked	10 February 2023   13:55
Signing Complete	Security Checked	10 February 2023   13:57
Completed	Security Checked	10 February 2023   13:57

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

### **Revogação de seu consentimento**

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

### **Consequências da revogação de consentimento**

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

## **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

### **Como contatar a PwC:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

### **Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

### **Para solicitar cópias impressas a PwC:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

### **Para revogar o seu consentimento perante a PwC:**

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

**Hardware e software necessários\*\*:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

### **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

#### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

#### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

#### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact PwC:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

### **To advise PwC of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from PwC**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

## **To withdraw your consent with PwC**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

## **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

## **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.