

PÁTIO ITAIM PAULISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações Financeiras - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

ATIVO	2021		2020	
	Nota	2021	2020	
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.395	279.703	
Contas a receber	5	288.129	188.129	
Adiantamentos a fornecedores	6	123.868	172.063	
Impostos a recuperar		-	154	
Total do ativo circulante		129.263	740.499	
Ativo não circulante				
Mantido para venda	7	48.128.770	48.095.770	
Não circulante				
Tributos a recuperar		29.865	29.865	
Partes Relacionadas	16	639.794	-	
Total não circulante		669.659	29.865	
Total do ativo		48.927.693	48.865.864	

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 (Em Reais)	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019		61.802.788	113.806	113.806
Integralização de capital	12	5.307.355	(2.223.897)	3.083.458
Prejuízo do exercício		-	-	(3.800.001)
Ajuste exercícios anteriores		-	-	50.836
Saldos em 31 de dezembro de 2020		67.110.143	(2.357.703)	64.752.440
Integralização de capital	12	7.500.000	(4.937.303)	2.562.697
Prejuízo do exercício		-	-	(1.384.246)
Ajuste exercícios anteriores		-	-	395
Saldos em 31 de dezembro de 2021		74.610.143	(7.295.006)	67.315.137

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional: A Pátio Itaim Paulista Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") tem por objeto social a incorporação de bens imóveis e administração de bens próprios, incluindo locação, compra e venda. Está sediada na Rua Helena, 140, 1º andar conjunto 11, Vila Olímpia, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido constituída em 23 de março de 2012. A Companhia detém a propriedade de terreno de 51.538 m² localizada na Avenida Marechal Tito, 6765, bairro do Itaim Paulista, no município de São Paulo, conforme transferência efetuada em 10 de abril de 2015. O objetivo inicial da Companhia era de construção e exploração de shopping center ("Shopping Estação Jardim" no terreno, em 05 de janeiro de 2015, a Companhia recebeu o parecer favorável da CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) para construção do Shopping Estação Jardim. Em 18 de março de 2015 a Prefeitura do Município de São Paulo aprovou o projeto para início das obras e construção. A Companhia estimava finalizar a construção do Shopping Estação Jardim em 10 de outubro de 2017, com prazo de carência de 6 meses, entretanto, por decisão de seus acionistas as obras do Shopping Estação Jardim foram paralisadas no mês de maio de 2016 em virtude da alteração do planejamento estratégico da Companhia. Por meio do Instrumento Particular de Acordo Extrajudicial, firmado em 25 de novembro de 2016, a nova data prevista para a conclusão do empreendimento passou a ser 31 de outubro de 2019, com prazo de carência de 6 meses. Entretanto, as obras permaneceram paralisadas e o empreendimento objeto de desenvolvimento pela Companhia ficou sob discussão dos acionistas no que se refere ao andamento do projeto, entrada de novos investidores por questões comerciais e financeiras ou adoção de estratégias para viabilizar a comercialização de seus ativos. Atualmente, a intenção da Administração da Companhia é negociar o terreno com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais. Em 2020, a Companhia firmou um instrumento particular de contrato de locação comercial com uma relevante empresa do setor de varejo. Esta operação visa viabilizar e ampliar o espaço para uma venda futura. Enquanto não for firmado um contrato de venda, a Companhia irá se beneficiar do recebimento de aluguéis. No encerramento de 2021, o contrato de locação permanece sujeito à superação de condições suspensivas e resolutivas. Adicionalmente, cabe mencionar que desde o início de 2020 a país vive uma situação atípica de emergência sanitária com medidas contra a epidemia do COVID-19. O Governo do Estado de São Paulo instituiu uma escala de níveis de abertura econômica, não tendo nenhuma delas afetado as atividades de construção civil no município de São Paulo, todavia, a Companhia sentiu os impactos da pandemia em suas operações uma vez que a sua perspectiva de novos negócios e/ou novos investidores, conforme descrito no parágrafo anterior, acabou não se concretizando dentro do exercício de 2021. Ao longo do exercício de 2021, a Companhia teve distúrbio de locação com lojistas, alterando o Contas a Receber (Nota 5) e pagamento de indenizações (Nota 14 (b)). Apesar de apresentar ativo circulante líquido negativo e prejuízos nos últimos anos, a capital subscrito e ainda não integralizado é suficiente para manter a Companhia em operação para os próximos 12 meses.

2. Base de preparação: Declaração de conformidade com relação às normas contábeis: As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidência todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras foram autorizadas para a emissão pela Administração da Companhia em 26 de outubro de 2022.

3. Principais políticas contábeis: As políticas contábeis adotadas foram aplicadas de maneira consistente na preparação dessas demonstrações financeiras. **a. Moeda funcional e base de apresentação:** As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia. **b. Base de mensuração:** As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. **c. Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação dessas demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis exige que a administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis e os valores reportados de ativos e passivos. Os resultados podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas periodicamente. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas. **d. Caixa e Equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa são demonstrados ao custo e incluem o direito de caixa, porém é incluído depósitos bancários, que são prontamente reversíveis em caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. **e. Contas a receber:** As contas a receber representam os valores contratuais de cessão de direitos de uso (CDU) que se referem ao direito do lojista integrar e utilizar a estrutura técnica e os aperfeiçoamentos futuros do shopping. Os contratos de CDU são contabilizados como adiantamentos de clientes no passivo, contra contas a receber no ativo, no momento da assinatura do contrato, as quais serão reconhecidas no resultado na finalização do empreendimento, quando ocorrer a transferência do espaço interno do shopping para o do lojista. **f. Passivo circulante e não circulante:** Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores contratuais ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos compromissos encargos e variações monetárias incorridas até a data do balanço patrimonial. **g. Imposto de renda e contribuição social:** O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados pelo regime de lucro presumido, considerando a presunção de 32% para a base de imposto de renda e contribuição social. O imposto de renda é calculado à alíquota de 15% sobre a base presumida, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240.000. A contribuição social é calculada à quota de 9% sobre a base presumida. **h. Ativos não circulantes mantidos para venda:** A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para venda se o seu valor contábil vai ser recuperado, principalmente, por meio de transação de venda em vez do uso contínuo. Estes ativos são avaliados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda. **i. Normas e interpretações revisadas:** Não existem novas Pronunciamentos, interpretações ou Orientações emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade em vigor 1º de janeiro de 2020 e que impactaram significativamente as demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

2021	2020
Vencidos de 1 a 30 dias	-
Vencidos de 31 a 60 dias	-
Vencidos de 61 a 90 dias	-
Vencidos de 91 a 120 dias	-
Vencidos de 121 a 180 dias	-
Vencidos de 181 a 360 dias	-
Vencidos a mais de 360 dias	288.129
Total	288.129

5. Contas a receber

2021	2020
Circulante	288.129
Ativos não circulantes	288.129
Total	576.258

As contas a receber emergem provenientes dos contratos de Cessão de Direito de Uso ("CDU") ou Estrutura Técnica Integrante do Shopping, conforme Nota 11. No ano de 2020 houve distúrbio com os lojistas Type Com de Produtos Naturais e SS Comércio de Produtos para Sorvetes, reduzindo o montante de contas a receber em R\$ 105.416. No ano de 2021 houve distúrbio com os lojistas Rodrigo Plesmann Perri, Fernando Guedella Massano, Sikis Comércio de Roupas Ltda e Bomba Comércio de Roupas eliminando o montante de contas a receber. A composição da idade de vencimento das contas a receber está apresentada da seguinte forma:

	2021	2020
A vencer	-	-
Vencidos de 1 a 30 dias	-	-
Vencidos de 31 a 60 dias	-	-
Vencidos de 61 a 90 dias	-	-
Vencidos de 91 a 120 dias	-	-
Vencidos de 121 a 180 dias	-	-
Vencidos de 181 a 360 dias	-	-
Vencidos a mais de 360 dias	288.129	-
Total	288.129	288.129

6. Adiantamento a fornecedores

2021	2020	
Rozados Empreendimentos Imobiliários Ltda.	123.869	123.869
Ramati Construtora e Demolidora EIRELI (a)	48.194	-
Total	172.063	123.869

(a) Conforme apresentado na Nota 14 (a), os valores de adiantamento foram baixados por não haver expectativa de recebimento futuro.

7. Ativo não circulante mantido para venda: Conforme descrito na Nota 1, a Companhia possui um terreno, cuja intenção da Administração é negociá-lo com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais. Abaixo demonstramos a movimentação do saldo dos exercícios de 2020 a 2021:

Saldos	2021	2020
Saldo inicial em 31 de dezembro de 2020	48.065.770	-
(+) Custo incorrido	7.500.000	-
Saldo Final em 31 de dezembro de 2020	48.095.770	-
(+) Custo incorrido	33.000	-
Saldo Final em 31 de dezembro de 2021	48.128.770	-

Os saldos de ativo não circulante mantido para venda são demonstrados ao valor de custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor.

8. Fornecedores

2021	2020	
Fornecedores de serviços e materiais	42.121	47.578
Total	42.121	47.578

Os fornecedores são substancialmente, representados por prestadores de serviços de engenharia, arquitetura, consultoria ambiental, segurança, terraplanagem, correatagem e demolição, além de outros contratados no curso normal dos negócios.

9. Impostos e contribuições a recolher

2021	2020	
IPJU (a)	3.453.858	3.280.303
PIS/COFINS/CSLL/IRPJ	29.063	28.940
INSS	47.343	47.343
IRRF	7.079	7.034
ISS	393	376
Total	3.537.736	3.363.996

(a) O saldo de IPJU em 31 de dezembro de 2021 possui a seguinte composição: I. Saldo de IPJU a recolher correspondente à competência de 2016, no valor de R\$ 381.266, onde foi realizado à adesão no exercício de 2017 ao PPI 2800175-9 para débitos junto à prefeitura de São Paulo. II. Em 2021 foi feita à adesão ao PPI 3156828-9 para débitos de IPJU junto à prefeitura de São Paulo, renegociando os exercícios 2017, 2018, 2019 e incluindo o exercício de 2020, totalizando em 31 de dezembro de 2021 a valor de R\$ 2.435.692; e III. Saldo de IPJU a recolher (principal + juros), correspondente à competência 2021, totalizando R\$ 636.900.

10. Contas a pagar

2021	2020
Circulante (Nota 16)	723.502
Ativos não circulantes	723.502
Total	1.447.004

Em 12 de novembro de 2013 a Pátio Estação Jardim Empreendimentos Ltda., então acionista exclusiva da Companhia, firmou "Escritura de Promessa de Venda e Compra com Promessa de Dação em Pagamento" com o Sítio da Pedra Empreendimentos Imobiliários Ltda., para compra de terreno de 51.538 m² localizada na Avenida Marechal Tito, 6765, bairro Itaim Paulista, no município de São Paulo, tendo sido negociado o valor de R\$ 38.000.000 a ser pago da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 250.000 no momento da assinatura do contrato; (ii) R\$ 17.000.000 a ser pago em 12 parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a última no final de 2014, corrigido monetariamente com base no IGP-M/FGV a partir de 1º de maio de 2012; e (iii) R\$ 15.750.000, corrigido monetariamente com base na variação do IGP-M/FGV a partir de 1º de maio de 2012, a ser pago a partir da data da inauguração do empreendimento mediante dação em pagamento do equivalente a 6% do empreendimento imobiliário (shopping center), tendo ABL (área bruta localável) de no mínimo 300.000 m². Em 04 de dezembro de 2014, a Gerião Empreendimentos e Participações S.A. passou a ser acionista da Companhia com 30% de participação no capital social, tendo como base a 1ª Alteração de Contrato Social da Companhia (anteriormente Pátio Itaim Paulista Empreendimentos e Participações Ltda.) e Memorando de Entendimentos assinado pela Companhia em conjunto com a Enplanta Shopping Participações Ltda. ("Enplanta") e Gerião Empreendimentos e Participações S.A. ("Gerião"). Conforme o referido documento, a Enplanta deixou de ser acionista da Companhia, transferindo suas cotas à Pátio Estação Jardim Empreendimentos Ltda. Em 10 de abril de 2015, a Sítio da Pedra Empreendimentos Imobiliários Ltda., por meio da Escritura de Promessa de Garantia de Divida, Promessa de Dação em Pagamento com Confissão de Penhor de Quotas, realizou a cessão parcial da obrigação de dação em pagamento para a Pátio Estação Jardim Empreendimentos Ltda., em troca de participação no capital social da Enplanta Shopping Participações Ltda. Desta forma, o valor da obrigação referente à da-

Demonstração do resultado - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Despesas operacionais	2021		2020	
	Nota	2021	2020	
Administrativas, comerciais e gerais	14 (a)	(603.064)	(2.093.859)	
Despesas tributárias	14 (b)	(670.953)	(472.500)	
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(1.274.017)	(2.566.359)	
Despesas financeiras	15	(571.636)	(1.234.121)	
Receitas financeiras	15	461.407	479	
Prejuízo antes da provisão para o imposto de renda e a contribuição social		(1.384.246)	(3.800.001)	
Imposto de renda e contribuição social		-	-	
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Prejuízo por ação		(0,03)	(0,08)	

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração do resultado abrangente - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Prejuízo do exercício	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Outros resultados abrangentes		-	-	-
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Total do resultado abrangente		(1.384.246)	(3.800.001)	

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Prejuízo do exercício	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Total do resultado abrangente		(1.384.246)	(3.800.001)	

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração do resultado abrangente - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Prejuízo do exercício	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Outros resultados abrangentes		-	-	-
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Total do resultado abrangente		(1.384.246)	(3.800.001)	

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Prejuízo do exercício	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Total do resultado abrangente		(1.384.246)	(3.800.001)	

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Prejuízo do exercício	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Total do resultado abrangente		(1.384.246)	(3.800.001)	

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Prejuízo do exercício	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Total do resultado abrangente		(1.384.246)	(3.800.001)	

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Prejuízo do exercício	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Total do resultado abrangente		(1.384.246)	(3.800.001)	

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Prejuízo do exercício	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Total do resultado abrangente		(1.384.246)	(3.800.001)	

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Prejuízo do exercício	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Total do resultado abrangente		(1.384.246)	(3.800.001)	

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Prejuízo do exercício	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Total do resultado abrangente		(1.384.246)	(3.800.001)	

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Prejuízo do exercício	2021		2020	
	Nota	2021	2020	Total
Prejuízo do exercício		(1.384.246)	(3.800.001)	
Total do resultado abrangente		(1.384.246)	(3.800.001)	

As

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/91C0-4BD1-F24E-BD3B> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 91C0-4BD1-F24E-BD3B



Hash do Documento

5A687CA4B8E08A54CE6268E3F8250B148FAE8850665741475FD28FB7CA2B0E41

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/11/2022 é(são) :

- Angelo Augusto Dell Agnolo Oliveira (Signatário - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI) - 091.260.448-46 em 05/11/2022 08:09 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - AZ EDITORES DE JORNAIS, LIVROS, REVISTAS LTDA - 64.186.877/0001-00

