

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	11
---	----

Notas Explicativas	13
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	36
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	39
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	40
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.902.487
Preferenciais	0
Total	2.902.487
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	8.298	8.464	9.922
1.01	Ativo Circulante	152	81	84
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	66	20	32
1.01.03	Contas a Receber	86	61	52
1.01.03.01	Clientes	86	61	52
1.02	Ativo Não Circulante	8.146	8.383	9.838
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.746	2.800	3.781
1.02.01.04	Contas a Receber	2	22	5
1.02.01.04.01	Clientes	2	22	5
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.744	2.778	3.776
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	2.744	2.778	3.776
1.02.02	Investimentos	5.400	5.583	6.057
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	5.400	5.583	6.057

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	8.298	8.464	9.922
2.01	Passivo Circulante	25	3	3
2.01.02	Fornecedores	21	0	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	21	0	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	4	3	3
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4	3	3
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4	3	3
2.02	Passivo Não Circulante	8.434	7.492	6.592
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	6.635	5.633	4.572
2.02.01.02	Debêntures	6.635	5.633	4.572
2.02.03	Tributos Diferidos	1.792	1.854	2.017
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.792	1.854	2.017
2.02.04	Provisões	7	5	3
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7	5	3
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7	5	3
2.03	Patrimônio Líquido	-161	969	3.327
2.03.01	Capital Social Realizado	12.810	12.810	12.810
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-15.410	-14.280	-11.922
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	2.439	2.439	2.439

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	288	245	267
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6	-20	-7
3.03	Resultado Bruto	282	225	260
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-371	-1.606	-459
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-154	-1.126	-700
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-183	-480	241
3.04.04.01	Ganho com Valor Justo de Propriedade para Investimentos	-183	-480	241
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-34	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-89	-1.381	-199
3.06	Resultado Financeiro	-1.103	-1.140	-409
3.06.01	Receitas Financeiras	2	1	2
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.105	-1.141	-411
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.192	-2.521	-608
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	62	163	-82
3.08.02	Diferido	62	163	-82
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.130	-2.358	-690
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.130	-2.358	-690
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,00039	-0,00081	-0,00024
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,00039	-0,00081	-0,00024

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.130	-2.358	-690
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.130	-2.358	-690

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	46	-6	21
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1	-966	-532
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-1.192	-2.521	-608
6.01.01.02	Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	183	480	-241
6.01.01.04	Variação Monetária de Debêntures	1.002	1.061	305
6.01.01.06	Provisão para perda esperada para risco de crédito	6	12	11
6.01.01.07	Provisão para contingências	2	2	1
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	45	960	553
6.01.02.01	(Aumento) Redução no Ativo Contas a Receber	-11	-38	16
6.01.02.02	(Aumento) Redução no Ativo Partes Relacionadas	34	998	894
6.01.02.04	Aumento (Redução) no Passivo Fornecedores	21	0	-4
6.01.02.05	Aumento (Redução) no Passivo Obrigações Trabalhistas	1	0	0
6.01.02.06	Aumento (Redução) no Passivo Outras Obrigações	0	0	-344
6.01.02.08	Aumento (Redução) no Passivo Obrigações Fiscais	0	0	-9
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-6	-3
6.02.01	Propriedades para Investimento	0	-6	-3
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	46	-12	18
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20	32	14
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	66	20	32

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	12.810	0	0	-14.280	2.439	969
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	12.810	0	0	-14.280	2.439	969
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.130	0	-1.130
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.130	0	-1.130
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	12.810	0	0	-15.410	2.439	-161

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	12.810	0	0	-11.922	2.439	3.327
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	12.810	0	0	-11.922	2.439	3.327
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.358	0	-2.358
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.358	0	-2.358
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	12.810	0	0	-14.280	2.439	969

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	12.810	0	0	-11.232	2.439	4.017
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	12.810	0	0	-11.232	2.439	4.017
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-690	0	-690
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-690	0	-690
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	12.810	0	0	-11.922	2.439	3.327

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	311	258	283
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	349	299	297
7.01.02	Outras Receitas	-32	-29	-3
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-6	-12	-11
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-188	-1.134	-696
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-188	-1.134	-696
7.03	Valor Adicionado Bruto	123	-876	-413
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	123	-876	-413
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-181	-479	243
7.06.02	Receitas Financeiras	2	1	2
7.06.03	Outros	-183	-480	241
7.06.03.01	Ganho com Valor Justo	-183	-480	241
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-58	-1.355	-170
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-58	-1.355	-170
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-33	-138	109
7.08.02.01	Federais	-33	-138	109
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.105	1.141	411
7.08.03.03	Outras	1.105	1.141	411
7.08.03.03.01	Atualização de Debêntures	1.002	1.061	305
7.08.03.03.02	Outras Despesas Financeiras	103	80	106
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.130	-2.358	-690
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.130	-2.358	-690

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

Em cumprimento às disposições legais e de acordo com a legislação societária brasileira vigente, a SNB Participações S.A. ("Companhia") com sede na cidade de Blumenau/SC tem o prazer de apresentar à V. Sas., o Relatório da Administração com os resultados financeiros e operacionais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, acompanhado das demonstrações financeiras e o relatório do auditor independente. As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

A Companhia foi constituída em 25 de novembro de 1993 e obteve o seu registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) com categoria de emissor A, em 9 de março de 1994, contudo, com o propósito específico de captar recursos por meio da emissão de debêntures para, em conjunto com sua controladora Almeida Júnior Shopping Centers S.A., promover a aplicação dos mesmos ao empreendimento denominado Shopping Center Neumarkt Blumenau.

Em 1º. de janeiro de 1994, o capital social da Companhia foi majorado de CR\$ 1.000.000,00 para CR\$ 2.901.487.660,00 o qual foi integralmente subscrito e integralizado por NBS Shopping Centers Ltda ("NBS"), por meio do aporte de 19,90% das frações ideais que detinha no imóvel objeto da matrícula 22.139, nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária em 1º. de janeiro de 1994, registrada perante a JUCESC em 31 de janeiro de 1994 e registrada na matrícula do imóvel sob R.15/22.139. o aumento de capital social tinha por objetivo capitalizar a SNB com recursos para emissão de debentures conversíveis em fração ideal da matrícula 22.139 do Shopping Neumarkt.

Com o aumento do capital e integralização do imóvel pela NBS, a Companhia passou a ser proprietária de 19,90% das frações ideais do imóvel objeto da matrícula 22.139, representadas por 1.990 debentures conversíveis em frações ideais do empreendimento (cada debenture correspondia a 0,01 do shopping edificado na matrícula 22.139).

Nos termos da escritura pública de emissão de debentures, os recursos da emissão tiveram como objeto: (i) a participação no imóvel objeto da matrícula 22.139 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau, e (ii) até o montante de 11% (onze por cento) dos recursos captados com a colocação das debentures, foram aplicados na liquidação parcial de débito junto ao antigo Banco do Estado de São Paulo (BANESPA), mediante a liberação de fração hipotecada do mesmo imóvel.

Ao longo dos anos, a Companhia permutou 1.864 das 1.990 debentures emitidas, de modo que hoje é proprietária de apenas 1,26% das frações ideais do imóvel objeto da matrícula 22.139, que são representativas de 126 debentures ainda não permutadas em fração ideal.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Em 31 de dezembro de 2021 tivemos como destaques os indicadores abaixo:

- A receita líquida teve crescimento relevante de 17,6% em relação ao exercício anterior.
- A Companhia apresentou prejuízo de R\$1.130, especialmente decorrente de despesas financeiras.
- Desconsiderando a perda do valor justo da propriedade para investimento, líquido do efeito do imposto de renda e contribuição social diferidos, a Companhia apresentou prejuízo de R\$1.009.

Relacionamento com os auditores independentes

Conforme o disposto na Instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003, ratificado pelos Ofícios Circulares, posteriormente emitidos pela CVM, declaramos que as políticas da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes visam assegurar que não haja conflito de interesses e perda de independência ou objetividade do auditor. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. ("EY") prestaram apenas os serviços de auditoria sobre as Demonstrações Financeiras e de revisão sobre as Informações Trimestrais. A Companhia adota políticas de governança que visam evitar conflitos de interesse e preservar a independência e objetividade dos auditores independentes contratados, quais sejam: (i) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (ii) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e (iii) o auditor não deve promover os interesses do seu cliente. A EY declarou à Companhia que realizou todos os procedimentos internos para assegurar que o serviço de auditoria e revisão mencionado acima, não configura conflito de interesse, tendo confirmado que a prestação de tal serviço não compromete a independência e objetividade necessária ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

A Administração.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

1. Informações gerais

A SNB Participações S.A. ("Companhia") com sede na cidade de Blumenau/SC, foi constituída em 25 de novembro de 1993 e obteve o seu registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) com categoria de emissor A, em 9 de março de 1994, contudo, com o propósito específico de captar recursos por meio da emissão de debêntures que seriam conversíveis em frações ideais do imóvel objeto da matrícula 22.139 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau ("Imóvel"), no qual foi edificado o prédio I do Shopping Neumarkt Blumenau. Em 1.1.1994, teve seu capital social majorado de CR\$ 1.000.000,00 para CR\$ 2.901.487.660,00, o qual foi integralmente subscrito e integralizado por NBS Shopping Centers Ltda. ("NBS"), por meio do aporte de 19,90% das frações ideais do Imóvel, nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1.1.1994, registrada perante a JUCESC em 31.1.1994 e registrada na matrícula do Imóvel sob R.15/22.139. O aumento de capital social tinha por objetivo capitalizar a SNB com ativos (no caso os 19,90% do Imóvel) para permitir a emissão de debêntures conversíveis em fração ideal do Imóvel. Em 28.2.1994, a SNB realizou a emissão pública de 1.990 debêntures permutáveis em frações ideais de 19,90% do Imóvel.

a) Efeitos da pandemia COVID-19:

Em 26 de fevereiro de 2021, o governo estadual de Santa Catarina emitiu decretos estabelecendo medidas de enfrentamento da COVID-19, que suspendeu apenas os finais de semana entre os dias 27 de fevereiro e 10 de março de 2021, os serviços ou atividades de shopping centers e centros comerciais. Em 31 de dezembro de 2021, o Shopping Center Neumarkt encontra-se em operação ativa e seguimos focados em operar com todo cuidado que este novo cenário exige, pelos efeitos adversos da pandemia, como protocolos de higiene e distanciamento social implantado no empreendimento.

Os impactos financeiros sobre as demonstrações financeiras das Companhia, referente ao exercício findo de 31 de dezembro de 2021, estão detalhadas nas notas explicativas a seguir.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a legislação societária, os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração da Companhia.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

As demonstrações financeiras foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da Companhia de continuar operando ao preparar as demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas para divulgação em reunião da Administração realizada em 23 de março de 2022.

b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento, mensuradas pelo valor justo.

c) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

d) Uso de estimativas e julgamento

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes à seleção de vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, provisão para perda esperada para risco de crédito, valor justo das propriedades para investimento e a outras similares. Por serem estimativas, é normal que possam ocorrer variações por ocasião das efetivas realizações ou liquidações dos correspondentes ativos e passivos.

e) Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2021, o passivo a descoberto e o prejuízo líquido do exercício da Companhia foram de R\$(161) e R\$ (1.130), respectivamente. As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a Administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A Administração concluiu que tanto o passivo a descoberto como o prejuízo líquido do exercício foram apurados em decorrência dos eventos econômicos relacionadas as despesas financeiras de atualização da Debentures, assim como do ajuste a valor justo das propriedades para investimentos. Vale destacar que esses eventos econômicos não geram uma necessidade de recursos financeiros para fins de liquidez. Adicionalmente, a

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Administração reitera que está empenhada em buscar um contínuo crescimento para o restabelecimento do equilíbrio financeiro, econômico e patrimonial, por meio da implementação de um plano de negócios, o qual considera também se necessário, remessas de aportes financeiros ao longo do exercício de 2022.

Considerando esta premissa, a Administração da Companhia concluiu que possui expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, demonstrando que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

3. Principais políticas contábeis

a) Reconhecimento de receita e despesas

As receitas e custos decorrem, substancialmente, da atividade de exploração de shopping centers. A Companhia faz o reconhecimento das receitas de forma proporcional a sua participação. A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direitos de uso pelo método linear durante o período de arrendamento, incluída na receita na demonstração de resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios de posse do ativo. Os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência.

A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Receitas de aluguéis

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, independente da forma de recebimento. Também são consideradas as receitas decorrentes da locação de quiosques e espaços no *mall*, vitrinas, espaços de mídia e de *merchandising*. 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 - Disponibilidade Interna (IGP-DI), e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso (luvas) são reconhecidos em bases lineares, durante o prazo do contrato de aluguel e das lojas a que se referem, a partir do início da locação, independente da forma de recebimento.

Receita com prestação de serviços

Refere-se à receita decorrente da prestação de serviços de administração de shopping centers, prestação de serviços de assessoria de negócios imobiliários em geral, de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial ("merchandising") e gestão e exploração dos estacionamentos. As receitas com prestação de serviços são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

b) Receitas financeiras e despesas financeiras

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, classificados como disponíveis para venda, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. As receitas financeiras são contabilizadas pelo regime de competência e representam substancialmente, os juros auferidos sobre contas a receber liquidadas após o vencimento e os rendimentos com aplicações financeiras. As despesas financeiras representam os juros efetivos incorridos e os demais encargos com empréstimos, financiamentos, despesas bancárias e outras transações financeiras. Tais eventos estão reconhecidos na rubrica de resultados financeiros, na demonstração do resultado.

c) Impostos

Imposto de renda e contribuição social – correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. O imposto de renda e contribuição social é calculado com base no lucro real anual. A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A Contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. Ambos os impostos foram devidamente reconhecidos pelo regime de competência.

Impostos diferidos

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a registra valor de ativo diferido e do *Impairment* no valor integral (seja por diferença temporária ou por prejuízo fiscal) por não haver histórico tributável. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para a diferença tributária temporária, relacionada a reavaliação de ativos e valor justo do empreendimento.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Impostos diferidos ativos e passivos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributável e sujeitos à mesma autoridade tributária.

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; e
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- 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.
- As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas:
- Programa de Integração Social - PIS: de 0,65% (cumulativo) ou 1,65% (não cumulativo)
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS: 3% (cumulativo) e 7,60% (não cumulativo)
- Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS: 2,5% a 5%

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

d) Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2021 e em exercícios anteriores, a Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos.

a) Ativos financeiros

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, e contas a receber de clientes.

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte de suas disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em:

(i) Mensurado ao valor justo por meio do resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e condições contratuais.

(ii) Mensurado pelo Custo Amortizado

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São classificados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como: (i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado e excluído do resultado do exercício quando: (a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem ou; b) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos a um terceiro. Neste caso a Companhia ainda observa se transferiu

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo ou transferiu o controle sobre o ativo.

b) Passivos Financeiros

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem as debêntures e outras contas a pagar. A classificação desses instrumentos está descrita na Nota Explicativa nº 23.

Os passivos financeiros da Companhia são classificados no reconhecimento inicial, como empréstimos e financiamentos ou contas a pagar. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

e) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

f) Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir receita de aluguel, para valorização de capital, ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A Companhia registra as operações de shopping center, como propriedades para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de arrendamento operacional. As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, sendo que os ganhos e perdas resultantes das alterações no valor justo das propriedades para investimento, são reconhecidas na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados a esses dispêndios futuros.

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante modelo de avaliação de fluxo de caixa descontado, aplicado às taxas praticadas pelo mercado, que considera premissas de mercado e histórico de rentabilidade de cada propriedade.

Trimestralmente, a Companhia monitora os eventos que indiquem que as estimativas de valor justo devam ser revistas, tais como, inauguração de projetos greenfields, expansões dos empreendimentos ou variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outros. Se não for identificado tais eventos, anualmente, a Companhia reavalia com empresa especializada e independente, suas propriedades para investimentos para que o valor justo das mesmas reflita as condições de mercado à data do balanço, reconhecendo as eventuais variações de ganhos e perdas no resultado de cada exercício.

g) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, em que seja provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A avaliação de probabilidade de perda inclui a avaliação de evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como, a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como, prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões dos tribunais.

Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão sobre riscos prováveis é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidos, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

h) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se tais evidências forem identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido das despesas de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Nas datas dos balanços não foram identificados fatores que indicassem a necessidade de constituição de provisão para o valor recuperável de ativos, exceto os já registrados.

i) Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A Demonstração do Valor Adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta de vendas, incluindo os tributos incidentes sobre as

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

mesmas, as outras receitas e os efeitos da provisão para perda esperada para risco de crédito), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, com os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado de equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

j) Novos pronunciamentos contábeis

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2021

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2021 ou após esta data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Alterações no CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência:

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e 48 fornecem exceções temporárias que endereçam os efeitos das demonstrações financeiras quando uma taxa de certificado de depósito interbancário é substituída com uma alternativa por uma taxa quase livre de risco. As alterações incluem os seguintes expedientes práticos:

- Um expediente prático que requer mudanças contratuais, ou mudanças nos fluxos de caixa que são diretamente requeridas pela reforma, a serem tratadas como mudanças na taxa de juros flutuante, equivalente ao movimento numa taxa de mercado.
- Permite mudanças requeridas pela reforma a serem feitas nas designações e documentações de hedge, sem que o relacionamento de hedge seja descontinuado.
- Fornece exceção temporária para entidades estarem de acordo com o requerimento de separadamente identificável quando um instrumento com taxa livre de risco é designado como hedge de um componente de risco.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.

Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

A alteração pretendia ser aplicada até 30 de junho de 2021, mas como o impacto da pandemia Covid-19 pode continuar, em 31 de março de 2021, o CPC estendeu o período da aplicação deste expediente prático para 30 de junho de 2022. Essa alteração entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021. No entanto, a Companhia ainda não recebeu benefícios concedidos para arrendatários relacionados à Covid-19, mas planeja aplicar o expediente prático quando disponível dentro do período da norma.

k) Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

A Companhia está atualmente avaliando os impactos dessas alterações nas políticas contábeis divulgadas.

I) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício ou período financeiro, são discutidas a seguir.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras:

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Provisão para perda esperada para risco de crédito

A Administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da provisão para perda esperada para risco de crédito sobre as contas a receber da Companhia.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, fiscais e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Valor justo das propriedades para investimentos

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas nas demonstrações do resultado. A Companhia utilizou especialistas externos para determinar o valor justo dos empreendimentos em 31 de dezembro de 2021 e 2020. O especialista utilizou a técnica de avaliação com base no método de fluxo de caixa descontado, devido à falta de dados comparáveis de mercado e a natureza das propriedades.

O valor justo determinado das propriedades para investimento é sensível ao rendimento estimado, bem como à taxa de vacância de longo prazo.

4. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

a) Gerenciamento de riscos

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em Notas Explicativas específicas.

A Companhia pode estar em exposições aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Risco de crédito: O risco de crédito da Companhia surge preponderantemente ao contas a receber, relacionado principalmente a valores de aluguéis e cessão de direitos. As operações da Companhia estão relacionados à locação de espaços comerciais. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. As contas a receber de alugueis e outras contas a receber são relacionadas aos lojistas do shopping Neumarkt do qual a Companhia detém participação de 1,26% da matrícula primitiva. A Companhia estabelece uma provisão para redução do valor recuperável e monitora sua carteira de recebíveis periodicamente.

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

Risco de liquidez: As decisões de investimentos da Companhia e suas controladas são tomadas como política a eliminação ou mitigação de riscos e impactos de liquidez, evitando assumir exposições nos fluxos de caixa de longo prazo.

Risco de mercado: A Companhia, assim como demais empresas do segmento de varejo, está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias reduzindo assim o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da companhia.

Risco de taxa de juros: Decorre da possibilidade de a Companhia obter ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui debêntures não conversíveis em ações, conforme nota nº 10 que são atualizadas pelo IGPM.

Risco operacional: Em virtude das receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos, evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e buscar eficácia de custos.

b) Instrumentos financeiros – valor justo

Para fins de divulgação, caso a Companhia tivesse adotado o critério de reconhecimento dos ativos e passivos financeiros pelo valor justo, teria apurado os seguintes valores:

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Caixa e equivalentes de caixa	66	66	20	20
Contas a receber	88	88	83	83
Contas a receber de partes relacionadas	2.744	2.744	2.778	2.778
Fornecedores	21	21	-	-
Debêntures	6.635	6.635	5.633	5.633
	9.554	9.554	8.514	8.514

Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor justo:

Contas a receber – Decorrem diretamente das operações da Companhia, sendo mensurados pelo custo amortizado e estão registrados pelo seu valor original, deduzido de provisão para perdas e ajuste a valor presente quando aplicável.

Debêntures – São classificadas como passivos financeiros não mensurados ao valor justo e estão registradas pelo método do custo amortizado de acordo com as condições contratuais. Os valores justos destas debêntures são equivalentes aos seus valores contábeis, por se tratarem de instrumentos financeiros com taxas que se equivalem às taxas de mercado.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui um montante R\$ 66 (R\$ 20 em 31 de dezembro de 2020) referente a numerários em caixa.

6. Contas a receber

	31/12/2021	31/12/2020
Aluguéis	156	145
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(68)	(62)
	88	83
Circulante	86	61
Não circulante	2	22

Os aluguéis e taxa de cessão de direito de uso, bem como a provisão para perda esperada para risco de crédito, são representados proporcionalmente à participação da companhia da matrícula primitiva do empreendimento denominado Shopping Center Neumarkt Blumenau, aplicado sobre o total de contas a receber do Condomínio Civil — Pró-Indiviso SCNB. Tais valores são repassados à Companhia, assim que realizados pelo Condomínio Civil — Pró-Indiviso SCNB.

Durante o período de pandemia, o Shopping Neumarkt estabeleceu parcerias maduras e amplas com os lojistas, e diante aos impactos da Covid-19, a Companhia julgou necessário apoiar financeiramente os lojistas adimplentes com a concessão de descontos e abonos pontuais de curto prazo, de acordo com o perfil do empreendimento e a área de atuação de cada lojista. Tais descontos e abonos não serão compensados em parcelas remanescentes dos contratos de

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

arrendamento. Dessa forma, esta condição foi tratada como uma monetização do fluxo do contrato de arrendamento e, portanto, a Companhia passou a linearizar tais descontos e abonos pelo prazo remanescente de cada contrato, conforme previsto pelo CPC 06 (R2) / IFRS 16.

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(62)	(50)
Constituição	(6)	(12)
Saldo Final	(68)	(62)

A administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. A partir de 1º de janeiro de 2018, em atenção ao CPC 48 (IFRS 9), a Companhia passou a utilizar uma abordagem simplificada e constituir de forma prospectiva um complemento de provisão considerando as perdas esperadas em 2,9% (6,9% em 31 de dezembro de 2020), tomando como base os títulos a vencer e vencidos entre o período de 01 à 60 dias. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da PCLD sobre as contas a receber da Companhia.

7. Contas a receber de partes relacionadas

	31/12/2021	31/12/2020
	Ativo	Ativo
Almeida Junior Shopping Centers S.A.	2.744	2.778
	2.744	2.778

O montante de R\$ 2.774 a receber da Companhia Almeida Júnior Shopping Centers S.A., refere-se à transferência dos valores obtidos com o lançamento de debêntures, utilizados para financiar a construção da expansão I do empreendimento denominado Shopping Center Neumarkt Blumenau (SCNB). Este montante não possui prazo de vencimento ou remuneração, entretanto, a Almeida Junior Shopping Centers S.A. prontamente realiza liquidações pontuais em eventual necessidade de caixa da Companhia.

Conforme Assembleia Geral Ordinária, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria, renunciam ao recebimento de remuneração.

8. Propriedade para investimento

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada com base no método da Renda através do fluxo de caixa de receitas e despesas projetadas para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos, suportado por taxas e evidências de mercado. O valor justo está suportado por

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

laudo de avaliação elaborado pela Jones Lang Lassale (JLL), empresa multinacional independente e especialista em avaliações a valor justo de ativos imobiliários. O valor justo foi determinado com base método de avaliação de capitalização de renda (fluxo de caixa descontado) – (Hierarquia do valor justo – Nível III).

A administração da Companhia passou a efetuar a reavaliação da participação no empreendimento sobre a matrícula primitiva do imóvel denominado Shopping Center Neumarkt Blumenau, que representa 1,26% sobre a matrícula 1 do seu ativo. Tais valores são repassados à Companhia, assim que realizados pelo Condomínio Civil — Pró-Indiviso SCNB, alterando dessa forma o percentual de 0,91% do todo para 1,26% sobre a matrícula 1.

As principais premissas utilizadas para avaliação do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado, adotando o modelo nominal de projeções, das propriedades para investimento foram:

	Premissas da avaliação do valor justo 31/12/2021	Premissas da avaliação do valor justo 31/12/2020
Período de fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa de capitalização	6,50%	6,50%
CAPEX – manutenção/receita bruta	1% do resultado operacional do shopping	1% do resultado operacional do shopping
Taxa de desconto real	De 6,5%	6,50%
Projeções inflacionárias	4,00%	3,50%

Em 31 de dezembro de 2021, o valor justo das propriedades para investimento, que representa a participação proporcional da companhia na matrícula primitiva do empreendimento, é o seguinte:

	31/12/2021	31/12/2020
Shopping Center Neumarkt Blumenau	5.400	5.583

A seguir está demonstrada a movimentação dos saldos da propriedade para investimento, considerando o percentual de participação da Companhia (1,26% sobre a matrícula 1) do Shopping Neumarkt:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	5.583	6.057
Outras variações	-	6
Perda de valor justo	(183)	(480)
	5.400	5.583

Não há restrições sobre a capacidade de realização da propriedade para investimento da Companhia. Desta forma, a Companhia pode comprar, construir ou realizar melhorias.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. A metodologia e modelagem utilizada para determinação do valor justo envolveu julgamentos significativos e são baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia. Esse método envolve a projeção de uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado ao ativo, que considera os efeitos da pandemia de Corona Vírus (Covid-19) até dezembro de 2020. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado e característico da classe de imóveis. O fluxo de caixa do exercício é geralmente estimado como lucro bruto menos custos de vacância, despesas não recuperáveis, perdas no recebimento, incentivos de arrendamento, custo de manutenção, custos de agenciamento e comissão e outras despesas operacionais e administrativas.

A série de lucro operacional líquido periódico, juntamente com uma estimativa do valor final previsto ao final do período de projeção, é então descontada. Aumentos/(reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultaria em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) da propriedade. Aumentos/(reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto). Geralmente, uma mudança na premissa feita para o valor de aluguel estimado traz consigo: i) uma mudança semelhante ao crescimento do aluguel por ano e na taxa de desconto (e taxa final); ii) mudança oposta na taxa de vacância de longo prazo.

9. Imposto de renda e contribuição social diferidos

	31/12/2021	31/12/2020
Ajuste de valor justo sobre propriedade para investimento	5.269	5.452
Alíquota de IR diferido	34%	34%
	1.792	1.854

Ativos Fiscais Diferidos não reconhecidos

A Companhia acumula prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social no montante de R\$ 4.533 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 3.532 em 31 de dezembro de 2020) que não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente, e, portanto, ensejariam o registro de imposto de renda e contribuição social diferidos ativos. Tais ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos, pois, na opinião da Administração da Companhia, não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a mesma possa utilizar tais créditos.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

10. Debêntures

Referem-se a 126 debêntures não conversíveis em ações, integralmente subscritas, conforme características descritas abaixo:

Debenturista	Quantidade de títulos	Participação	31/12/2021	31/12/2020
Marialva	126	100%	6.635	5.633

Em 28.2.1994, a SNB realizou a emissão pública de 1.990 debêntures permutáveis em frações ideais de 19,90% do Imóvel. Nos termos da escritura pública de emissão de debentures, os recursos da emissão tiveram como objeto: (i) a participação no imóvel objeto da matrícula nº 22.139 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Santa Catarina., e; (ii) até o montante de 11% (onze por cento) dos recursos captados com a colocação das debentures, foram aplicados na liquidação parcial de débito junto ao antigo Banco do Estado de São Paulo (BANESPA), mediante a liberação de fração hipotecada do mesmo imóvel. Entre os anos de 2008 e 2015, a Companhia (Almeida Junior) adquiriu 1.864 das 1.990 debentures emitidas e fez a permuta com a SNB de 18,64% do Imóvel, de modo que hoje a SNB detém a propriedade de apenas 1,26% das frações ideais do Imóvel, que são representativas de 126 debentures ainda não permutadas. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia adimplente com referidas obrigações, descritas na escritura de emissão.

As debêntures emitidas pela SNB Participações S.A. possuem as seguintes características:

- Emissão aprovada pela AGE de 1º de janeiro de 1994.
- Forma: nominativa.
- Espécie: subordinadas.
- Valor registrado: R\$ 6.635.
- Quantidade de títulos: 126 debêntures não conversíveis em ações, permutáveis por frações ideais da matrícula primitiva do Shopping Center Neumarkt Blumenau (SCNB).
- Valor p.u.: R\$ 52.662,15 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 44.704,98 em 31 de dezembro de 2020).
- Data da emissão: 1º de janeiro de 1994.
- Data do vencimento: sem vencimento.
- Agente fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.
- Remuneração: 100% dos lucros auferidos pela emissora.
- Atualização nominal: Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado pelo Instituto Brasileiro de Economia (IBRE-FGV).

Em conformidade com a escritura particular de emissão de debêntures não conversíveis em ações, nas suas cláusulas 5 e 6, estas não possuem prazo de vencimento, sendo a obrigação exigida somente se ocorrer única e exclusivamente, inadimplência por parte do emissor, ou se este deixar de pagar as remunerações fixadas na escritura. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia estava adimplente com referidas obrigações, descritas na escritura de emissão.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

11. Provisão para contingências

Causas com probabilidade de perda provável:

A SNB registra provisão para perdas para assuntos cujo risco seja avaliado por seus advogados como de perda provável, e que uma saída de recursos seja provável para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para riscos previdenciários	7	5

Causas com probabilidade de perda possível:

Considera-se, para os fins desta Nota Explicativa, processos judiciais em que a Companhia figura como parte e que, em caso de perda, (i) poderiam ocasionar impacto significativo no patrimônio e nos negócios da Companhia; ou (ii) poderiam afetar negativamente a imagem da Companhia.

A SNB é parte do Processo nº 1143239-30.2003.8.13.0672 (Falência da Marialva Construtora Ltda.) e diversos processos e incidentes processuais a ele relacionados envolvendo a Massa Falida de Marialva Construtora Ltda. ("Massa Falida de Marialva"). Esses litígios têm origem na exclusão em 1996, por quebra da affectio societatis, da Marialva do quadro societário da NBS Shopping Centers Ltda. ("NBS"), sociedade que detinha 50,10% das frações ideais do imóvel objeto da matrícula 22.139 do 01º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Santa Catarina ("Imóvel"), onde foi erguido o 1º prédio do Shopping Neumarkt Blumenau ("Shopping Neumarkt"). Em 2010, quando da falência da Marialva, esta detinha 126 debêntures de emissão da SNB Participações S.A. ("SNB"), sociedade constituída com o propósito de captar recursos por meio de emissão de debêntures conversíveis em frações ideais de 1,26% do Imóvel. Em 2012, a participação da Massa Falida da Marialva na NBS foi arrematada em leilão judicial. Os principais processos envolvem incidentes processuais específicos sobre: (i) haveres eventualmente não pagos à Massa Falida de Marialva em decorrência da sua participação no quadro societário da NBS, desde a sua exclusão (1996) até a data da arrematação em leilão de sua participação (2012), cuja responsabilidade seria da NBS (sociedade não controlada pela Companhia); (ii) multa eventualmente devida por descumprimento da decisão judicial que havia determinado o depósito de dividendos eventualmente devidos e não pagos à Massa Falida de Marialva em decorrência da participação de 9,56% que ela supostamente detinha indiretamente no Shopping Neumarkt, também de responsabilidade da NBS, e que foi afastada conforme decisão proferida pelo STJ-MG em 20 de novembro de 2019 no âmbito do Recurso Especial nº 1.516.502 MG

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

(2015/0036104-1); (iii) multa eventualmente devida por descumprimento da decisão judicial que havia determinado à SNB que convertesse as 126 debêntures de titularidade da Massa Falida de Marialva em fração ideal do Shopping Neumark, também de responsabilidade da SNB; e (iv) multa eventualmente devida por descumprimento da decisão judicial que determinou ao Condomínio Civil do Shopping Neumarkt que depositasse mensalmente em juízo o pagamento dos supostos dividendos decorrentes da conversão das debêntures, cuja responsabilidade é do Condomínio Civil do Shopping Neumarkt. Referidas multas estão garantidas por seguro fiança. Conforme acima exposto, tais valores não seriam devidos pela Companhia mas sim por cada uma das empresas envolvidas nos respectivos processos. A chance de perda desses processos é classificada pelos advogados da Companhia como possível. Caso a Companhia não obtenha êxito, estará sujeita ao pagamento dos valores que serão apurados em fase de liquidação de sentença, os quais, neste momento, sequer podem ser estimados. O processo é classificado como risco de causa possível e avaliado no montante de R\$ 39.562.

12. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 12.810 (valor equivalente para 31 de dezembro de 2020), totalmente integralizado, representado por 2.902.487.660 ações ordinárias nominativas (quantidade equivalente para 31 de dezembro de 2020), sem valor nominal.

Reserva de lucros

Reserva legal: De acordo com a legislação societária brasileira, a Companhia deve transferir 5% do lucro líquido anual apurado nos seus livros societários preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para a reserva legal até que essa reserva seja equivalente à 20% do capital integralizado. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos, mas não pode ser usada para fins de distribuição de dividendos.

Ajuste de avaliação patrimonial

Os saldos de ajustes de avaliação patrimonial e outros resultados abrangentes são compostos pelo ajuste do valor justo da propriedade para investimento, ocorridos antes do exercício de 2010. Em decorrência de adoção do IFRS, a partir de 2010, os ajustes do valor justo da propriedade para investimento, passaram a ser registrados diretamente no resultado. O saldo do ajuste de avaliação patrimonial (líquido de imposto de renda e contribuição social) relacionado ao ajuste do valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 2.439 em 31 de dezembro de 2021 (mesmo valor em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

13. Receita operacional líquida

	31/12/2021	31/12/2020
Receita de aluguel e cessão de direitos de uso	349	299
(-) Descontos e cancelamentos	(13)	(5)
(-) Abono linearizado	(19)	(24)
(-) Tributos sobre a receita	(29)	(25)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	288	245

14. Despesas administrativas e gerais

	31/12/2021	31/12/2020
Despesas com serviços de terceiros	(124)	(742)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(6)	(12)
Outros	(58)	(372)
	(188)	(1.126)

Em 2020, a Companhia efetuou pagamentos aos advogados, referente aos processos em curso.

15. Resultado financeiro

	31/12/2021	31/12/2020
Receita financeira		
Outros	2	1
Despesa financeira		
Atualização de debêntures	(1.002)	(1.061)
Outros	(103)	(80)
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(1.103)	(1.140)

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

16. Seguros

A Companhia mantém vigente um programa de gerenciamento de riscos para seu empreendimento, com o objetivo de delimitar e mitigar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e sua operação. O referido programa de seguros prevê coberturas diversas para seu empreendimento, destacando-se as coberturas para riscos patrimoniais e para riscos de responsabilidade civil. As coberturas estão sujeitas a condições e exclusões previstas nas respectivas cláusulas das apólices de seguros, entre as quais se destacam a exclusão para danos decorrentes de atos terroristas.

Os valores das coberturas seguradas foram determinados e contratados com bases técnicas, tendo como base avaliações de empresas especializadas, pelos montantes a seguir indicados, e são considerados suficientes pela Administração para cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo permanente e lucros cessantes, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros. As franquias variam de acordo com os eventos segurados.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Diretores da
SNB Participações S.A.
Blumenau - SC

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da SNB Participações S.A. ("Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SNB Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com a normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, conforme Nota Explicativa 8, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 5.400 mil, representando 54% do total do ativo da Companhia. A metodologia e modelagem utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, ao elevado grau de julgamento associado ao assunto e à determinação das principais premissas descritas na Nota Explicativa 8. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias, modelos utilizados pela diretoria, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor justo das propriedades para investimento; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela diretoria da Companhia e avaliadores externos, comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (c) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (d) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (e) a análise de informações que

pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (f) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (g) a comparação do valor justo adotado pela diretoria, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento; e (h) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras relativas às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na Nota Explicativa 8, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da 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.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau (SC), 23 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

São Paulo, 23 de março de 2022.

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI DA INSTRUÇÃO CVM 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores SNB Participações S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ/MF nº 73.903.718/0001-61 (Companhia), nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras - para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
Diretor Presidente

JAIMES BENTO DE ALMEIDA NETO
Diretor de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

São Paulo, 23 de março de 2022.

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, V DA INSTRUÇÃO CVM 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da SNB Participações S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ/MF nº 73.903.718/0001-61 (Companhia), nos termos do inciso V, do parágrafo 1º do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Relatório dos Auditores Independentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
Diretor Presidente

JAIMES BENTO DE ALMEIDA NETO
Diretor de Relações com Investidores