



TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício
Findo em 31 de dezembro de 2020
Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008

TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.
Demonstrações Financeiras para o Exercício
Findo em 31 de dezembro de 2020

ÍNDICE

Relatório dos Auditores Independentes	03
Balanco Patrimonial – Ativo	07
Balanco Patrimonial – Passivo	07
Demonstração do Resultado	08
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	09
Demonstração do Fluxo de Caixa	10
Demonstração do Resultado Abrangente	11
Notas Explicativas	12

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Diretores da
TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo efeito do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

A empresa não concluiu as análises periódicas com o objetivo de revisar e ajustar a vida útil econômica estimada para o cálculo de depreciação, em função da mudança da prática contábil brasileira para plena aderência ao processo de convergência às práticas internacionais, conforme determina a Resolução CFC nº 1.177/09 que aprovou a NBC TG 27. Também não avaliou o seu ativo imobilizado pelo valor justo como custo atribuído, conforme facultado pela Resolução CFC nº 1.263/09 que aprovou a ITG 10 – Interpretação sobre a aplicação inicial do ativo imobilizado e à propriedade para investimentos dos Pronunciamentos Técnicos CPCs 27, 28, 37 e 43. Não foi possível mensurarmos o efeito no patrimônio líquido e demonstração de resultados nas circunstâncias.

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 Empresa, 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 com ressalva.

Incerteza relevante relacionada com a atividade operacional

A empresa vem apresentando prejuízos contábeis, passivo a descoberto e um alto grau de endividamento com empresas ligadas e instituições financeiras. Assim, a continuidade de suas atividades depende das diversas medidas que a administração vem tomando para assegurar a recuperação financeira da empresa e o alcance do equilíbrio econômico de suas operações. As informações contábeis contidas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020 foram preparadas e são apresentadas considerando a continuidade normal dos negócios da empresa, e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores ativos ou quanto aos valores e a classificação dos passivos que seriam requeridos no caso de insucesso dessas medidas. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros Assuntos

Auditoria do período anterior

O exame das Demonstrações Financeiras referente exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados unicamente para fins de comparação, foram conduzidas sob a responsabilidade de outros auditores independentes que emitiram seu relatório de auditoria, com ênfase, com data de 30 de abril de 2020. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as informações referentes as demonstrações contábeis encerradas em data de 31 de dezembro de 2019, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre ele tomado em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa 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.

Joinville (SC) 29 de abril de 2021.

ALEXANDRE POLEZA

Contador CRC (SC) nº 027461/O-4



POLEZA AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CRC (SC) nº 007.718/O-0 CVM 1170-3

TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.
Balço Patrimonial
Findo em 31 de dezembro
(Em Reais)

Balços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

ATIVO	Nota	2020	2019
Disponível	4	4.212.234	8.385.434
Cientes		1.362.575	3.721.285
Estoques	5	1.781.008	1.900.931
Adiantamentos		1.199.230	1.389.455
Outras contas a receber		3.407.092	3.140.108
Total do Circulante		11.962.139	18.537.213
Depósitos judiciais		33.960	37.960
Partes relacionadas	9	14.261.291	14.261.291
Ativo Imobilizado	6	73.254.698	76.654.632
Total do Não Circulante		87.549.949	90.953.883
TOTAL DO ATIVO		99.512.088	109.491.096
PASSIVO		2020	2019
Empréstimos e financiamentos	8	37.957.513	40.000.000
Adiantamento de clientes		4.721.378	3.049.841
Fornecedores		1.901.849	2.292.861
Contas a pagar		831.472	2.671.703
Impostos e contribuições	7	417.639	856.261
Provisões trabalhistas		386.297	675.637
Total do Circulante		46.216.147	49.546.303
Financiamentos	8	25.294.772	25.000.000
Receitas diferidas		932.575	1.241.755
Partes relacionadas	9	29.291.035	22.991.535
Total do Não Circulante		55.518.382	49.233.290
Capital social	10	36.778.152	36.778.152
Prejuízos acumulados		(26.066.649)	(14.582.188)
Resultado do exercício		(12.933.944)	(11.484.461)
Total do Patrimônio Líquido		(2.222.441)	10.711.503
TOTAL DO PASSIVO		99.512.088	109.491.096

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008

TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.
Demonstração do Resultado para o Exercício
Findo em 31 de dezembro
(Em Reais)

Demonstrações dos resultados
Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

	Nota	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		24.606.291	43.719.211
Receita de vendas de unidades		299.468	2.672.199
Receita de serviços prestados		24.306.823	41.047.012
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		(1.463.449)	(3.211.205)
(-) Dedução vendas de unidades		(22.890)	(45.941)
(-) Distrato vendas de unidades		-	(317.609)
(-) Deduções de serviços prestados		(1.440.560)	(2.847.655)
RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA		<u>23.142.842</u>	<u>40.508.006</u>
(-) CUSTOS DAS VENDAS		(22.528.603)	(33.277.576)
(-) Custo vendas de unidades		-	(3.258.158)
(-) Custo vendas serviços prestados		<u>(22.528.603)</u>	<u>(30.019.418)</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>614.239</u>	<u>7.230.430</u>
(-) DESPESAS OPERACIONAIS		(9.337.828)	(11.678.086)
Despesas administrativas	11.1	(5.536.004)	(6.243.141)
Despesas comerciais	11.2	(1.070.798)	(1.347.202)
Contribuições e taxas		(132.581)	(210.945)
Outras (despesas) receitas	11.3	(2.598.445)	(3.876.798)
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(8.723.589)</u>	<u>(4.447.656)</u>
RESULTADO FINANCEIRO LIQUIDO		(4.210.355)	(6.971.089)
Resultado financeiro – líquido	11.4	<u>(4.210.355)</u>	<u>(6.971.089)</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DOS IMPOSTOS S/ LUCRO		<u>(12.933.944)</u>	<u>(11.418.745)</u>
IRPJ		-	(43.126)
CSLL		-	(22.590)
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO		<u>(12.933.944)</u>	<u>(11.484.461)</u>
Resultado por ações (55.004.799 ações)		(0,2351)	(0,2088)

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008



TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para o
Exercício Findo em 31 de dezembro
(Em Reais)

Demonstrações das mutações do Patrimônio Líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Descrição	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total do Patrimônio Líquido
Saldo em 31/12/2018	25.888.723	-	(14.582.229)	11.306.494
Ajuste de exercício anterior	-	-	41	41
Aumento de capital – AGO de 31/01/2019	50.000.000	-	-	50.000.000
Cisão parcial - AGO de 31/01/2019	(39.110.571)	-	-	(39.110.571)
Prejuízo do exercício 2019			(11.484.461)	(11.484.461)
Saldos em 31/12/2019	36.778.152	-	(26.066.649)	10.711.503
Prejuízo do exercício 2020	-	-	(12.933.944)	(12.933.944)
Saldos em 31/12/2020	36.778.152	-	(39.000.593)	(2.222.441)

TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto para o
Exercício Findo m 31 de dezembro
(Em Reais)

Demonstrações dos fluxos de caixa
Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(12.933.944)	(11.484.461)
Amortização e Depreciação	4.313.937	-
Estimativa para créditos de liquidação duvidosa	(3.050)	-
Provisão para contingências	6.691	-
(Aumentos) reduções de ativos operacionais:		
Clientes	2.361.760	5.000.296
Estoques	119.923	(157.924)
Adiantamentos	190.225	(574.386)
Depósitos judiciais	4.000	21.952
Impostos e contribuições diferidas	-	1.554.033
Outros ativos	(266.984)	557.190
Aumentos (reduções) de passivos operacionais:		
Fornecedores	(391.012)	1.571.276
Impostos e contribuições	(438.622)	(1.608.826)
Adiantamentos de clientes	1.671.537	1.283.566
Outras contas a pagar	(2.445.442)	3.352.489
Caixa Líquido gerado pelas Atividades Operacionais	<u>(7.810.980)</u>	<u>(484.795)</u>
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aumento capital social	-	50.000.000
Cisão parcial	-	(39.110.571)
Ajuste de exercícios anteriores	-	41
Redução de ativo imobilizado	-	17.829.119
Aquisição de ativo imobilizado	(914.004)	-
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	<u>(914.004)</u>	<u>28.718.589</u>
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos e financiamentos	(1.747.716)	(14.228.948)
Recebimento partes relacionadas	6.299.500	(8.810.514)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos	<u>4.551.784</u>	<u>(23.039.462)</u>
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(4.173.200)</u>	<u>5.194.332</u>
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	8.385.434	3.191.102
No final do exercício	4.212.234	8.385.434
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(4.173.200)</u>	<u>5.194.332</u>

TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente para o
Exercício Findo em 31 de dezembro
(Em Reais)

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

	2020	2019
Resultado líquido do exercício	<u>(12.933.944)</u>	<u>(11.484.461)</u>
Total do resultado abrangente de exercício	<u>(12.933.944)</u>	<u>(11.484.461)</u>

TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em reais)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A **TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** (“empresa”) foi constituída em 12 de Abril de 2014, como uma sociedade limitada e, em 15 de novembro de 2017, passou a ser uma empresa de sociedade anônima, conforme definido em Ata de Assembleia Geral de Transformação de Tipo Jurídico da Sociedade Empresária Limitada em Sociedade por Ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A empresa tinha por atividade a construção, incorporação e comercialização do empreendimento imobiliário hoteleiro desenvolvido no município de Itu, cidade do interior do estado de São Paulo. Em dezembro de 2017, incluiu na sua atividade a administração de operação hoteleira, a venda de títulos com direito de uso compartilhado por tempo e a administração de bens imóveis.

Em julho de 2017 iniciou a operação hoteleira do Empreendimento denominado “Novotel Itú Golf & Resort”.

Em dezembro de 2019 iniciou a operação denominada “IBIOBI” que comercializa venda de títulos com direito de uso por tempo determinado (time-sharing)

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente durante o período em exame, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros, mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das práticas contábeis.

a) *Demonstrações financeiras*

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo CPC e aprovadas pela CVM.

2.2. Moeda funcional

A empresa atua em um ambiente econômico estável, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

2.4. Ativos financeiros

2.4.1. Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a) **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se for adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo.

2.4.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, em que a empresa se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos vencem ou são transferidos; neste último caso, desde que tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros, sendo que os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica “Resultado financeiro” no período em que ocorrem.

2.4.3. “*Impairment*” de ativos financeiros

A empresa avalia no fim de cada exercício se há evidência objetiva de que o ativo financeiro está deteriorado. Um ativo financeiro está deteriorado somente se há evidência objetiva de “*impairment*” como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um evento de perda) e aquele evento de perda tem impacto nos fluxos de caixa futuros estimados de maneira confiável.

2.5. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se a porcentagem de conclusão (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada pelo Índice Nacional da Construção Civil; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “Adiantamento de clientes”, no passivo.

Os valores a receber de clientes pela prestação de serviços de hospedagem no decurso normal das atividades da Companhia. Se o prazo de recebimento fosse superior a um ano as contas a receber seriam classificadas no ativo não circulante. No entanto as contas a receber de clientes referem-se na sua totalidade a operações de curto prazo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa (“*impairment*”).

2.6. Estoques

As unidades prontas de estoque a comercializar são imóveis prontos e terrenos que foram obtidos como parte de pagamento das unidades comercializadas e estão valorizados ao custo de aquisição da transação de permuta.

O estoque de insumo a comercializar estão contabilizados pelo custo médio de aquisição e não superam o valor de mercado.

2.7. “Impairment” de ativos não financeiros

Os ativos sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de “impairment” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por “impairment” é reconhecida pelo valor contábil do ativo que excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do “impairment”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa – UGC).

2.8. Imobilizado

A empresa não concluiu as análises periódicas com o objetivo de revisar e ajustar a vida útil econômica estimada para o cálculo de depreciação, em função da mudança da prática contábil brasileira para plena aderência ao processo de convergência às práticas internacionais, conforme determina a Resolução CFC nº 1.177/09 que aprovou a NBC TG 27. Também não avaliou o seu ativo imobilizado pelo valor justo como custo atribuído, conforme facultado pela Resolução CFC nº 1.263/09 que aprovou a ITG 10 - Interpretação sobre a Aplicação Inicial do Ativo Imobilizado e à Propriedade para Investimento dos Pronunciamentos Técnicos CPCs 27, 28, 37 e 43.

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	<u>Anos</u>
Móveis e utensílios	10
Hardware e Software	5
Edifício	25

No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

2.9. Financiamentos

Após o reconhecimento inicial, os financiamentos sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

2.10. Contas a pagar a fornecedores

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente.

2.11. Provisões

Reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

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

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

2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias vigentes. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas na declaração de imposto de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações, e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação a empresa optou pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributados, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as contribuições para COFIN e PIS), e o resultado da operação hoteleira a empresa optou pela tributação do lucro real.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. A principal diferença corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável que lucro tributável futuro esteja disponível.

2.13. Capital social

O capital está registrado em moeda corrente de acordo com o montante de ações subscritas e integralizadas pelos sócios.

2.14. Cisão parcial

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2019 houve uma cisão parcial da companhia no montante de R\$ 39.110.571, (trinta e nove milhões, cento e dez mil e quinhentos e setenta e um reais) com o cancelamento de 85.370.000 (oitenta e cinco milhões, trezentos e setenta mil) Ações, suportado pelos Laudos de Avaliação do Acervo Líquido Formado por Determinados Ativos e Passivos Apurados por meio dos Livros Contábeis e Protocolo de Justificação, o qual determina que Patrimônio Cindido será vertido para as seguintes Sociedades:

- R\$ 22.011.040 (vinte e dois milhões, onze mil, trinta e nove reais e cinquenta e oito centavos) para a sociedade TSJ Empreendimento Imobiliário Ltda. composto por ativos da conta “Imobilizado”, descritos no anexo VII da referida ata; e
- R\$ 17.099.531 (dezessete milhões, noventa e nove mil, quinhentos e trinta e um reais e quarenta e dois centavos) para a sociedade TSJ Empreendimento Imobiliário Ltda. composto por ativos da conta “Caixa”.

2.15. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal de suas atividades. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos. A empresa reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

a) *Receita de venda de imóveis*

Na venda de unidades não concluídas do empreendimento que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 30 para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda do empreendimento para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na orientação técnica OCPC 04, a qual norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

A partir das referidas normas, e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

Caso surjam circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas que sejam superiores às receitas apropriadas de acordo com o POC são classificados como adiantamento de clientes.

b) Receita de prestação de serviços de hotelaria

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida. Valor justo da contraprestação recebida.

c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre as contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS RELEVANTES

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não serem iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.

A empresa usa o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades no empreendimento de incorporação imobiliária. O uso desse método requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes ao empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

3.2. Julgamentos críticos na aplicação das práticas contábeis da Empresa

a) Transferência continuada de riscos e benefícios

A empresa segue as orientações da orientação técnica OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores.

Caso a orientação técnica OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não fossem transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos afetariam o patrimônio líquido e o lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos daria por ocasião da entrega das chaves.

b) Reconhecimento de receita – responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado no contrato com ele firmado nem a correspondente receita reconhecida pela Companhia.

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Caixa	35.376	23.741
Bancos	3.648.175	7.832.581
Aplicações financeiras	528.683	529.112
	4.212.234	8.385.434

5. ESTOQUES – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR E INSUMOS PARA O HOTEL

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Imóveis prontos (permutas)	1.362.000	1.362.000
Alimentos e bebidas	296.061	378.989
Artigos para hospedes	122.947	159.942
	1.781.008	1.900.931

6. IMOBILIZADO

Composição dos saldos e taxas de depreciação:

<u>Descrição</u>	<u>Valor Líquido 31/12/19</u>	<u>Valor Líquido 31/12/19</u>	<u>Taxa anual Depreciação</u>
Moveis e Utensílios	13.916.942	15.702.365	10%
Edifício	58.710.987	59.984.799	4%
Construção em andamento	564.311	933.323	
	73.192.240	76.620.487	
Hardware e Software	62.458	34.145	20%
Total	73.254.698	76.654.632	

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

Os impostos e contribuições foram calculados de acordo com as respectivas legislações vigentes.

Descrição	2020	2019
INSS	138.218	245.665
FGTS	36.580	46.992
IRRF sobre salários	27.436	35.000
Contribuição sindical	7.524	10.238
IRRF - aluguéis	-	21.284
IRRF – serviços tomados	9.840	8.204
CSRF – serviços tomados	32.795	30.892
ISS – serviços tomados	9.741	12.580
ISS – serviços prestados	45.259	84.223
PIS	18.514	55.224
COFINS	85.689	255.016
IRPJ	-	-
CSLL	-	-
ICMS	6.043	50.943
	417.639	856.261

8. FINANCIAMENTOS

Descrição	2020	2019
Banco ABC (Circulante)	37.957.513	40.000.000
Credit Suisse (Não Circulante)	25.294.772	25.000.000
	63.252.285	65.000.000

Para o financiamento obtido junto ao Banco ABC, os valores de encargos financeiros (100% do CDI, acrescido de 3,66% a.a) são calculados sobre o valor devido e será pago à instituição financeira no vencimento da operação. Esta operação tem como garantia, aval dos acionistas.

Para o financiamento obtido junto ao Banco Credit Suisse (Brasil), os valores de encargos financeiros (100% do CDI, acrescido de 1,10% a.a.) são calculados sobre o valor devido e pagos anualmente à instituição financeira. Esta operação possui garantia (penhor) das unidades do empreendimento. Seu vencimento é 19 de agosto de 2020.

9. PARTES RELACIONADAS

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Descrição		Reapresentado
Sol Brasil Empreendimentos Ltda.	196.242	196.242
HE Suzano Empreendimentos	220.000	220.000
TS ITU Hotel Empreendimentos IMO RET	13.845.049	13.845.049
Total Ativo	14.261.291	14.261.291

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Descrição		Reapresentado
Terras de São José Urb. E Const. Ltda.	15.436.800	9.137.300
Ilha Verde Empr. Imobiliário Ltda.	9.186	9.186
TS ITU Hotel Empreendimentos IMO RET	13.845.049	13.845.049
Total Passivo	29.291.035	22.991.535

10. CAPITAL SOCIAL

O capital social está representado por 55.004.799 (cinquenta e cinco milhões, quatro mil, setecentos e noventa e nove) ações ordinárias nominativas sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 36.778.152 (trinta e seis milhões, setecentos e setenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais).

<u>Descrição</u>	<u>Ações</u>
Terras de São José Urb. E Const. Ltda	47.305.231
Solbrasil Empreendimentos Ltda.	7.699.568
	55.004.799

11. DESPESAS POR NATUREZA

11.1. Despesas Administrativas

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Prestação de serviços de terceiros	-	(331.630)
Honorários advocatícios	(39.446)	(100.438)
Honorários de assessorias e consultorias	(840.036)	(1.090.859)
Aluguel e condomínio	(5.232)	(6.920)
Material de escritório/Informática	(73.755)	(41.709)
Manutenção de Hardware	(423.906)	(224.576)
Perdas	(145)	(63.220)
Depreciação	(4.313.937)	(4.199.159)
Gastos - Passagens, hospedagem, locomoção	(82.268)	(184.630)
Seguros	(9.883)	-
Provisões para contingências	(6.692)	-
(-) Recuperação de despesas	259.296	-
	(5.536.004)	(6.243.141)

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008

11.2. Despesas Comerciais

Descrição	2020	2019
Feiras eventos promocionais	(8.500)	(9.000)
Propaganda e publicidade	(109.257)	(217.698)
Marketing	(544.146)	(515.717)
Fidelização de clientes	(408.895)	(589.123)
Diversas	-	(15.664)
	(1.070.798)	(1.347.202)

11.3. Outras despesas (receitas)

Descrição	2020	2019
Arrendamento de unidades	(1.139.903)	(2.152.678)
Administração do hotel	(1.458.542)	(1.724.120)
	(2.598.445)	(3.876.798)

11.4. Resultado Financeiro – líquido

Descrição	2020	2019
Rendimentos de aplicações financeiras	3.864	8.890
Juros/multas recebidos	45.155	814.092
Descontos obtidos	83.869	224.076
Encargos financeiros	(4.091.969)	(7.104.359)
Despesas bancárias	(28.932)	(279.861)
IOF	(1.169)	(498.056)
Juros e multas por atraso	(23.250)	-
Descontos concedidos	(197.923)	(135.871)
	(4.210.355)	(6.971.089)

NOTA 12 - COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

* * *