

# **Demonstrações Financeiras**

## **Juquei Incorporadora S.A**

Referentes ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

JUQUEI INCORPORADORA S.A

CNPJ: 28.450.705/0001-20

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

(Valores expressos em Reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO</u> <u>LÍQUIDO</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	58.588	361.140	Fornecedores	19.118	7.927
Outros ativos	<u>35.345</u>	<u>52.122</u>	Contas a pagar	<u>124.327</u>	<u>120.122</u>
Total do ativo circulante	<u>93.933</u>	<u>413.262</u>	Total do passivo circulante	<u>143.445</u>	<u>128.049</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		
Imóveis a comercializar	<u>39.200.267</u>	<u>38.977.683</u>	Terrenos a pagar	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Total do ativo não circulante	<u>39.200.267</u>	<u>38.977.683</u>	Total do passivo não circulante	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
			<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
			Capital social	39.394.240	24.400.960
			Adiantamento para futuro aumento de capital	187.000	11.610.000
			Reserva de capital	-	3.383.280
			Prejuízos Acumulados	<u>(2.430.485)</u>	<u>(2.131.344)</u>
			Total do patrimônio líquido	<u>37.150.755</u>	<u>37.262.896</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<u>39.294.200</u>	<u>39.390.945</u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E</b> <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<u>39.294.200</u>	<u>39.390.945</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JUQUEI INCORPORADORA S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

(Valores expressos em Reais - R\$)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
DESPESAS OPERACIONAIS		
Despesas comerciais	(416)	(79.356)
Despesas gerais e administrativas	(97.486)	(89.139)
Despesas tributárias	(200.783)	(176.587)
	<hr/>	<hr/>
PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(298.685)	(345.082)
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas financeiras	1.106	300
Despesas financeiras	(1.320)	(2.083)
	<hr/>	<hr/>
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(298.899)	(346.865)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		
Imposto de renda e contribuição social correntes	(242)	(228)
	<hr/>	<hr/>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>(299.141)</u>	<u>(347.093)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		
PREJUÍZO BÁSICO POR AÇÃO - R\$	<u>(0,01)</u>	<u>(0,02)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

JUQUEI INCORPORADORA S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020  
(Valores expressos em Reais - R\$)

---

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Prejuízo líquido do exercício	(299.141)	(347.093)
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO</b>	<b><u>(299.141)</u></b>	<b><u>(347.093)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JUQUEI INCORPORADORA S.A

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020  
(Valores expressos em Reais - R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>AFAC</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	17.630.293	456.667	3.383.280	(1.784.251)	19.685.989
Aumento de capital social com AFAC	6.770.667	(6.770.667)	-	-	-
Aportes dos socios - AFAC	-	17.924.000	-	-	17.924.000
Resultado do exercicio	-	-	-	(347.093)	(347.093)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	<u>24.400.960</u>	<u>11.610.000</u>	<u>3.383.280</u>	<u>(2.131.344)</u>	<u>37.262.896</u>
Aumento de capital social com AFAC	14.993.280	(11.610.000)	(3.383.280)	-	-
Aportes dos socios - AFAC	-	187.000	-	-	187.000
Resultado do exercicio	-	-	-	(299.141)	(299.141)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	<u>39.394.240</u>	<u>187.000</u>	<u>-</u>	<u>(2.430.485)</u>	<u>37.150.755</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JUQUEI INCORPORADORA S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020  
(Valores expressos em Reais - R\$)

---

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado líquido do exercício	(299.141)	(347.093)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Imposto de renda e contribuição social	242	228
Juros e variações monetárias, Líquidas	214	(300)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Imóveis a comercializar	(222.584)	(17.429.179)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	11.191	(7.917)
Outros passivos	20.631	69.524
Imposto de renda e contribuição social pagos	(105)	(100)
Caixa líquido gerado pelas operações	<u>(489.552)</u>	<u>(17.714.837)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>(489.552)</u>	<u>(17.714.837)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Aporte de acionistas	<u>187.000</u>	<u>17.924.000</u>
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	<u>187.000</u>	<u>17.924.000</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>(302.552)</u>	<u>209.163</u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	<u>361.140</u>	<u>151.977</u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FIM DO EXERCÍCIO</b>	<u><u>58.588</u></u>	<u><u>361.140</u></u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u><u>(302.552)</u></u>	<u><u>209.163</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

JUQUEI INCORPORADORA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Juquei Incorporadora S.A. (“Companhia”) possui propósito específico que consiste no desenvolvimento de incorporação imobiliária na cidade de São Paulo, no bairro Indianópolis, inclusive a compra e venda de imóveis e locação de bens próprios.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais. A moeda funcional para a preparação das demonstrações financeiras é o Real (R\$) e, exceto se indicado de outra forma, as transações foram registradas pelo custo histórico.

2.2. Avaliação do valor recuperável de ativos (“impairment test”):

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O principal grupo de contas sujeitas à avaliação de recuperação são os imóveis a comercializar.

Em 31 de dezembro de 2021 não foram identificadas perdas nos ativos da Companhia.

2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo líquido dos custos diretamente atribuíveis, a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, fornecedores e contas a pagar.

2.4. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos de outros gastos relacionados ao processo de incorporação imobiliária.

### 3. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Os imóveis a comercializar são compostos por custos com aquisição dos terrenos, custas iniciais com os terrenos e outros gastos necessários para futura incorporação imobiliária atreladas ao imóvel.

O lançamento do empreendimento a ser construído, está previsto para após doze meses da data base destas demonstrações financeiras.

### 4. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social e capital a integralizar

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social é de R\$39.394.240 dividido em 39.394.240 ações ordinárias (em 31 de dezembro de 2020, o capital social era de R\$24.400.960 dividido em 24.400.960 ações ordinárias). Durante o exercício social, houve aumento de capital social com emissão de novas ações mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital – AFAC e capitalização de reservas.

#### b) Reserva de capital

Refere-se a reserva especial de ágio na subscrição de ações, que foi totalmente capitalizada no exercício de 2021 (R\$3.383.280 em 31 de dezembro de 2020).

#### c) Adiantamento para futuro aumento de capital

No exercício de 2021 os sócios aportaram a título de “AFAC” o montante de R\$187.000 (R\$17.924.000 em 2020) em moeda corrente nacional, para o desenvolvimento do objeto social da Companhia. O montante de R\$11.610.000 foi capitalizado no exercício de 2021.

### 5. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas para divulgação pela Diretoria em 31 de março de 2022.

---

#### A DIRETORIA

Alberes Marçal Papa  
Contador – CRC 1SP262537/O-8