

**BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E  
2020 E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

**BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**

**CONTEÚDO**

Quadro 1 – Ativo

Quadro 2 – Passivo e patrimônio líquido

Quadro 3 – Demonstração do resultado

Quadro 4 – Demonstração do resultado abrangente

Quadro 5 – Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Quadro 6 – Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras.

**QUADRO 1**  
**BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.**  
**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM**  
 (Em milhares de Reais)

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<u><b>2021</b></u>	<u><b>2020</b></u>
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	<b>6</b>	19	401
Despesas do Exercício Seguinte	<b>7</b>	-	150
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<u><b>19</b></u>	<u><b>551</b></u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
<b>Realizável a Longo Prazo</b>			
Ativos Fiscais Diferidos	<b>8</b>	10.869	-
<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>		<u><b>10.869</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>		<u><b>10.869</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><b>10.888</b></u>	<u><b>551</b></u>

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

**QUADRO 2**  
**BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.**  
**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM**  
 (Em milhares de Reais)

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>CIRCULANTE</b>			
Debêntures a Pagar	9	-	23.990
Obrigações Sociais		1	1
Obrigações Tributárias		1	1
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>2</b>	<b>23.992</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Partes Relacionadas	10	44.536	20.303
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>		<b>44.536</b>	<b>20.303</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital Social		10	10
Prejuízos Acumulados		(33.660)	(43.754)
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	11	<b>(33.650)</b>	<b>(43.744)</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>10.888</b>	<b>551</b>

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

**QUADRO 3****BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO EM**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Despesas Operacionais</i>			
Gerais e Administrativas		(198)	(1.090)
<b>Total das Despesas Operacionais</b>		<b>(198)</b>	<b>(1.090)</b>
<b>Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>		<b>(198)</b>	<b>(1.090)</b>
Receitas Financeiras	<b>12</b>	-	94
Despesas Financeiras	<b>12</b>	(576)	(4.064)
<b>Resultado Antes dos Tributos</b>		<b>(774)</b>	<b>(5.060)</b>
IRPJ/CSLL Diferidos		254	-
<b>Resultado do Exercício</b>		<b>(520)</b>	<b>(5.060)</b>
<b>Atribuído a:</b>			
Resultado por ação:		(0,05)	(0,51)

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

**QUADRO 4****BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DE**

(Em milhares de Reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Resultado do exercício</b>	<b>(520)</b>	<b>(5.060)</b>
Outros Componentes do Resultado Abrangente	-	-
<b>Total do Resultado Abrangente do Exercício</b>	<b>(520)</b>	<b>(5.060)</b>

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

**QUADRO 5****BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.****MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS PERÍODOS ENCERRADOS**

(Em milhares de Reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Prejuízo Acumulado</u>	<u>Patrimônio Líquido Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>10</b>	<b>(38.694)</b>	<b>(38.684)</b>
Resultado do Exercício		(5.060)	(5.060)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>10</b>	<b>(43.754)</b>	<b>(43.744)</b>
Ajustes de Exercícios Anteriores		10.614	10.614
Resultado do Exercício		(520)	(520)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>10</b>	<b>(33.660)</b>	<b>(33.650)</b>

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

**QUADRO 6****BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.****DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM****MÉTODO INDIRETO**

(Em milhares de Reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado do Exercício	(520)	(5.060)
Ajustes de Exercícios Anteriores	10.614	-
<b>Varição nos Ativos e Passivos Operacionais</b>		
Impostos a Recuperar	-	184
Despesa do Exercício Seguinte	150	901
Ativos Fiscais Diferidos	(10.869)	-
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b><u>(625)</u></b>	<b><u>(3.975)</u></b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Partes Relacionadas	24.233	15.006
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>	<b><u>24.233</u></b>	<b><u>15.006</u></b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Debêntures	(23.990)	(10.651)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos</b>	<b><u>(23.990)</u></b>	<b><u>(10.651)</u></b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b><u>(382)</u></b>	<b><u>380</u></b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício</b>	<b>401</b>	<b>20</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício</b>	<b>19</b>	<b>401</b>

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

## **BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### **NOTA 1 – INFORMAÇÕES GERAIS**

A **BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.** tem por objetivo social e propósito específico o financiamento, o planejamento, o desenvolvimento, a viabilização, a incorporação, a construção e a comercialização de unidades imobiliárias residenciais (apartamentos) descritas e caracterizadas no R-2 da matrícula nº 35.958 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí – SC, atividades estas que poderão ser promovidas por si ou por terceiros contratados.

O prazo de duração da sociedade é determinado, com duração de 10 (dez) anos, é uma sociedade por ações de capital fechado fundada em 29 de janeiro de 2014. Está registrada no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 19.733.876/0001-75, e NIRE – Número de Inscrição de Registro de Empresas nº 41300089281; e, está sediada na cidade de Itajaí (SC), Avenida José Medeiros Vieira, nº 1876, Sala 07, Praia Brava de Itajaí, CEP 88.306-815.

A Sociedade iniciou a atividade em 28/02/2014.

#### **NOTA 2 – BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2021 foram elaboradas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil, com atendimento integral do Pronunciamento Técnico PME - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas aprovado pela Resolução CFC nº 1.255/09, bem como, da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia.

#### **NOTA 3 – RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

##### **3.1. Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes**

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

##### **3.2. Compensação Entre Contas**

Como regra geral, nas demonstrações financeiras, nem ativos e passivos, ou receitas e despesas são compensados entre si, exceto quando a compensação é requerida ou permitida por um pronunciamento ou norma brasileira de contabilidade e está compensação reflete a essência da transação.

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**3.3. Caixa e Equivalentes de Caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem numerário em poder da companhia, depósitos bancários de livre movimentação e aplicações financeiras com vencimento de curto prazo de cerca de três meses ou menos da data da transação.

**3.4. Instrumentos Financeiros**

A Companhia classifica os seguintes instrumentos financeiros como instrumentos financeiros básicos:

- (a) Caixa e equivalentes de caixa;
- (b) Instrumentos de dívida;

Os instrumentos de dívida incluem as contas a receber e a pagar e os empréstimos a pagar, e estes são avaliados nas datas dos balanços pelo custo amortizado.

**3.5. Custo das Debêntures a Apropriar**

Correspondem aos custos e despesas com agentes financeiros para a emissão dos títulos de debêntures, e estão sendo reconhecidos no resultado da Companhia sistematicamente pela duração do prazo de amortização dos títulos.

**3.6. Passivos Circulantes e Não Circulante**

Os passivos estão registrados pelo seu valor estimado de realização, e acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

**3.7. Debêntures a Pagar**

As debêntures a pagar são reconhecidas, inicialmente, pelo custo da operação, ou seja, o valor presente a pagar a instituição financeira e, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor dos pagamentos é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em andamento, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

**3.8. Apuração do Resultado**

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios, tanto para o reconhecimento de receitas quanto de despesas.

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**NOTA 4 – GERENCIAMENTO DE RISCOS DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

A Companhia revisa os principais instrumentos financeiros ativos e passivos, bem como os critérios para a sua valorização, avaliação, classificação e os riscos a eles relacionados, os quais estão descritos a seguir:

- a) Aplicações Financeiras:** As aplicações em CDB/CDI e Fundos de Renda Fixa são classificadas como aplicações de curto prazo ou como caixa e equivalentes de caixa, quando resgatáveis em curtíssimo prazo (inferior a 90 dias). Os valores registrados equivalem, na data do balanço, aos seus valores de mercado, com as variações nesses valores refletidas na demonstração do resultado.
- b) Outros Passivos Financeiros:** São classificadas neste grupo as debêntures a pagar e outros passivos circulantes. As debêntures a pagar são classificadas como passivos financeiros não mensurados ao valor justo, e estão contabilizados pelos seus valores contratuais.
- c) Valor justo:** Os valores justos dos instrumentos financeiros são iguais aos valores contábeis.
- d) Gerenciamento de Riscos de Instrumentos Financeiros:** A Administração da Companhia realiza o gerenciamento a exposição aos riscos de taxas de juros, câmbio, crédito e liquidez em suas operações com instrumentos financeiros dentro de uma política global de seus negócios.
- **Riscos de Taxas de Juros**  
O objetivo da política de gerenciamentos de taxas de juros da Companhia é o de minimizar as possibilidades de perdas por conta de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado.

A Companhia monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de operações para se proteger contra o risco de volatilidade dessas taxas e adota política conservadora de captação e aplicação de seus recursos financeiros.

- **Risco de Liquidez**  
A política de gerenciamento de riscos implica em manter um nível seguro de disponibilidades de caixa ou acessos a recursos imediatos. Dessa forma, a Companhia possui aplicações com vencimento em curto prazo e com liquidez imediata.

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

• **Gestão de Risco de Capital**

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus acionistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

**NOTA 5 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS BÁSICOS**

<b>Ativos financeiros</b>	<b>Empréstimos e Recebíveis</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aplicações Financeiras	19	401
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>401</b>

  

<b>Passivos financeiros</b>	<b>Outros passivos financeiros</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Debêntures a Pagar	-	23.990
Partes relacionadas	44.536	20.303
<b>Total</b>	<b>44.536</b>	<b>44.293</b>

**NOTA 6 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aplicações Financeiras	19	401
<b>Total de Bancos</b>	<b>19</b>	<b>401</b>

**NOTA 7 – DESPESAS DO EXERCÍCIO SEGUINTE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Custos das Debêntures a Apropriar	-	150
<b>Total das Despesas do Exercício Seguinte</b>	<b>-</b>	<b>150</b>

**NOTA 8 – ATIVOS FISCAIS DIFERIDOS**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
IRPJ sobre Prejuízos Fiscais	7.992	-
CSLL sobre Prejuízos Fiscais	2.877	-
<b>Total dos Ativos Fiscais Diferidos</b>	<b>10.869</b>	<b>-</b>

## BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos foram calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda e a base negativa de contribuição social.

O registro dos créditos do imposto de renda e contribuição social diferidos estão baseados na expectativa de geração de lucros tributáveis futuros e histórico de rentabilidade. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação desses créditos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e 9% para a contribuição social.

#### NOTA 9 – DEBÊNTURES A PAGAR

	2021	2020
Debêntures a Pagar	-	23.990
<b>Total de Debêntures a Pagar</b>	<b>-</b>	<b>23.990</b>

#### Características da Emissão:

As Debêntures não conversíveis em ações, com garantia real, possuem as seguintes características:

**Emissão:** 1ª Série Única

**Quantidade de Debêntures:** 35 (trinta e cinco)

**Valor Global da Série:** R\$ 35.000.000 (trinta e cinco milhões de reais)

**Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000.000 (um milhão de reais)

**Prazo de Amortização:** 01 (uma) amortização no vencimento, 84 (oitenta e quatro) meses

**Atualização Monetária:** IPC-A

**Remuneração:** 8% a.a. (oito por cento ao ano) efetivo.

**Período de Carência:** 06 (seis) meses para pagamento de juros, com incorporação de juros ao principal ao final do prazo de carência.

**Periodicidade de Pagamento de Juros (remuneração):** Mensal após o prazo de carência

**Periodicidade de Pagamento de Principal (amortização):** no vencimento

**Garantia Flutuante:** Cessão fiduciária de conta corrente, aplicações financeiras e direitos creditórios

**Sistema de Registro e Liquidação Financeira:** CETIP

## **BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**Data de Emissão:** 20/02/2014

**Local de Emissão:** Curitiba – PR

**Local de Pagamento:** Curitiba – PR

**Data do Primeiro Pagamento de Juros:** 20/09/2014

**Data de Vencimento:** 20/02/2021

**Taxa de Amortização:** 100% no vencimento

#### **Das Garantias:**

De acordo com o Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, Cessão Fiduciária de Conta Corrente e Aplicações Financeiras, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, a Garantidora BBM Empreendimentos Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 14.770.450/0001-78, com sede e foro em Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Av. José Medeiros Vieira, s/nº, Praia Brava, CEP 88.306-800, devidamente registrada na Junta Comercial de Santa Catarina sob o NIRE nº 42204795341, apresentou as seguintes garantias reais:

- **Bens Imóveis:** unidades residenciais relacionadas no "anexo II" da Escritura de Emissão das Debêntures, localizadas na Praia Brava, em Itajaí-SC, descritas e caracterizadas no R-2 da matrícula nº 35.958 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí – SC;

- **Direitos Creditórios:** vincendos oriundos das Promessas de Compra e Venda dos Imóveis, em garantia, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos da Lei nº 6.404/76 e da Instrução nº 28/83 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

- **Conta Corrente e Aplicações Financeiras Vinculada:** os recursos mantidos e/ou depositados na Conta de Liquidação, inclusive os Investimentos Permitidos, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos da Lei nº 6.404/76 e da Instrução nº 28/83 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

#### **- Liquidação:**

As debêntures foram liquidadas em 19 de fevereiro de 2021.

## BBM DB INCORPORAÇÃO S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### NOTA 10 – PARTES RELACIONADAS

As seguintes transações foram conduzidas com partes relacionadas:

Partes Relacionadas	Transação	Passivo	
		2021	2020
Brava Beach Empreendimentos Ltda.	Conta Corrente	-	1.081
BBM Empreendimentos Ltda.	Conta Corrente	44.536	19.222
<b>Total do Passivo</b>		<b>44.536</b>	<b>20.303</b>

#### NOTA 11 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social subscrito é de R\$ 10 mil (dez mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, todas pertencentes a acionistas residentes no País.

#### NOTA 12 – RECEITAS E (DESPESAS) FINANCEIRAS

	2021	2020
<b>Receitas Financeiras</b>		
Rendimentos de Aplicação Financeira	-	94
<b>Total das Receitas Financeiras</b>	<b>-</b>	<b>94</b>
<b>Despesas Financeiras</b>		
Despesas Bancárias	(5)	(10)
Encargos Financeiros	(405)	(1.563)
Juros/Multa	(157)	(2.450)
Serviços de Debêntures	(9)	(36)
	-	(5)
<b>Total das Despesas Financeiras</b>	<b>(576)</b>	<b>(4.064)</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(576)</b>	<b>(3.970)</b>

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**NOTA 13 – EFEITOS DA PANDEMIA DE COVID-19 NAS DEMONSTRAÇÕES FINANANCEIRAS**

A Administração do Instituto está acompanhando os possíveis impactos da pandemia de Covid-19 em suas atividades, e até a emissão destas demonstrações financeiras, não identificou riscos a sua continuidade operacional, tampouco alterações em suas estimativas e julgamentos contábeis.

Todos os protocolos da Organização Mundial de Saúde foram adotados para oferecer aos colaboradores e alunos um ambiente de trabalho seguro e com condições para o enfrentamento da Covid-19. A Administração entende que as medidas adotadas foram suficientes para mitigar eventuais riscos de continuidade de suas operações, e vem acompanhando as informações divulgadas pelos órgãos governamentais e adota todas medidas sanitárias necessárias ao combate da pandemia.

---

**Kleber Dal Ri Novaes**

CPF: 302.016.048-09

CRC: 1SP 254525/O-2 T SC

---

**Tero Nunes**

CPF: 528.972.579-20

\* \* \* \* \*