

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Sapoti Empreendimentos Imobiliários S.A., (“Companhia”) é uma “Holding”, constituída na forma de companhia anônima de capital fechado, domiciliada no Brasil, constituída em 16 de janeiro de 2007. Sua sede está localizada na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 154, 3º andar, Bloco C1, CEP 18110-090 – Votorantim. A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados a venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra venda de imóveis, locação de equipamentos e a participação em outras Companhias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Plano estratégico e continuidade operacional

Desde o 1º trimestre de 2021, a Administração está em estudo de novos projetos e empreendimentos e determinou as seguintes medidas estratégicas para a Companhia e suas controladas para o próximo triênio:

- i) **Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda.:** a Empresa possui algumas áreas em estudos e com previsão de lançamentos no próximo triênio conforme abaixo:
 - a) **Fórum Novo:** excelente área localizada em um bairro residencial, na região Sudeste da cidade de Sorocaba, estado de São Paulo, próximo a importantes escolas do município, cartório, mercados e fácil acesso ao centro da cidade. Tendo em vista a localização e estudo realizado na área, será lançado um edifício residencial de médio/alto padrão, com previsão de lançamento em 2022.
 - b) **Colinas do Sol:** localizada em uma região de médio/alto padrão, próximo a Prefeitura Municipal de Sorocaba, universidades, parque natural, restaurantes e residências, fácil acesso à Rodovia Senador José Ermínio de Moraes (Castelinho), uma das principais ligações entre a Capital e o interior de São Paulo. Tendo em vista a localização e o condomínio já existente, será lançado novos loteamentos. O lançamento será em 3 fases, sendo a primeira com previsão de lançamento no 2º trimestre de 2022.
 - c) **Portal da Colina:** localizado na área nobre de Sorocaba, na região Sul de Sorocaba, próximos à shoppings, academias, hipermercados, colégios e faculdades, próximo das principais avenidas do município. Tendo em vista o tamanho da área e sua localização privilegiada estuda-se o projeto de apartamentos residenciais de alto padrão.

- d) **Brasilândia:** área com aproximadamente 10.700 m², localizada na zona Norte de Sorocaba, em uma das principais ruas de acesso para a parte norte do município. Estuda-se o projeto para lançamento de um empreendimento imobiliário residencial, com aproximadamente 176 unidades. A área tem fácil acesso a escolas, mercados, farmácias, feiras livres, entre outros estabelecimentos comerciais. A previsão para lançamento é início de 2023.

1.1. Pandemia de Covid e seus impactos

Em 30 de janeiro de 2020, houve o anúncio pela Organização Mundial da Saúde (OMS), de que o surto de Covid-19, doença respiratória aguda causada pelo coronavírus SARS-CoV-2, era uma Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional.

No Brasil, o Congresso Nacional por meio do Decreto Legislativo nº 6 de 20 de março de 2020, reconheceu o estado de calamidade pública em decorrência da pandemia do Covid-19, ao mesmo tempo em que houve o anúncio da OMS, em 11 de março, classificando a doença como uma pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao seu impacto potencial, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos.

A Administração passou a avaliar de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações.

Em setembro de 2021, o país apresentou uma evolução significativa nos níveis de vacinação, com redução da taxa de transmissão e número de casos, com isso houve uma leve melhora nas atividades econômicas. Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas ainda presente, a Companhia está exposta diante do cenário atual e dos desdobramentos da pandemia, continuando com as medidas de isolamento domiciliar de colaboradores com sintomas de gripe ou com suspeita de infecção; intensificação das medidas de higienização e fornecimento de álcool em gel, adaptação da estrutura física com distanciamentos; divulgação de campanhas educativas e informativas, seguindo orientações das autoridades sanitárias de formas de prevenção através de diversos canais; adoção de regime de teletrabalho ("home office") para as profissionais gestantes e incentivo para realização de reuniões internas e externas por meio de videoconferência. Além do acompanhamento constante de potenciais impactos decorrentes da pandemia em seus negócios.

No primeiro trimestre de 2022, época de elaboração dessas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, alguns países do mundo, entre eles o Brasil, apresentavam uma nova onda de aumento de casos de Covid-19 pela variante ômicron, preservando o enrijecimento de medidas de distanciamento social, ao mesmo tempo em que continua à campanha de reforço da vacinação contra o coronavírus. O prolongamento dessa situação e potenciais novos efeitos adversos na economia brasileira ainda são dependentes dos fatores, tais como: duração e extensão da nova onda de contágio, medidas governamentais em resposta à pandemia, velocidade da retomada dos níveis de emprego e da capacidade de consumo das famílias, entre outros aspectos econômicos e sociais.

A Administração continua adotando as medidas necessárias para minimizar os efeitos da crise, e aplicando as medidas de segurança e poderá adotar novas ações ou adaptar as suas políticas, conforme as exigências e orientações das autoridades governamentais, sempre prezando pelo melhor interesse entre seus colaboradores, clientes, fornecedores e demais parceiros. E considera que os efeitos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento, sem impactos financeiros significativos aos negócios da Companhia, onde não teve as suas instalações e prestações de serviços paralisadas até o momento.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, que incluem a legislação societária brasileira e as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.4, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

A Companhia, com base no § 6º, do Artigo nº 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) e à divulgação sobre informação por segmento ambas aplicáveis somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do valor adicionado e NBT TG nº 22 – Informações por segmento, respectivamente.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em real (R\$) que é a moeda funcional da Companhia.

A emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram autorizadas pela diretoria em 19 de abril de 2022.

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, encerrada na mesma data-base e consistentes com as práticas contábeis descritas no item 2.1.

As empresas controladas são integralmente consolidadas e partir da data de aquisição, sendo a data na qual a Companhia obter, o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir.

As demonstrações contábeis consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, detalhados no CPC 36 (Demonstrações consolidadas (R3) e compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas integralmente.

Nas demonstrações contábeis consolidadas são eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre a Companhia consolidada e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários quando aplicável. As controladas consolidadas estão listadas na Nota Explicativa nº 09.

2.3. Lucro por ação

A Companhia efetua os cálculos do lucro por lote de mil ações utilizando o número médio ponderado de ações totais em circulação, durante o período correspondente ao resultado conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33).

2.4. Apuração do resultado

O resultado da venda de imóveis é apurado, considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e são reduzidos dos seguintes custos: gastos com aquisição e regularização de terrenos; custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e a construção, impostos e taxas não recuperáveis; e encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras:

Vendas de unidades imobiliárias

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

- i) Nas vendas a prazo de unidade concluída: quando a venda é efetivada, que normalmente se dá com a entrega das chaves e emissão da escritura, independente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- ii) Nas vendas de unidades não concluídas sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), a saber:

As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno.

As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i) acima, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes e os juros pré-fixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Orçamentos de obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e de suas controladas de acordo com o método contábil utilizado. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente.

Comissões sobre as vendas

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas no resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) no momento que são incorridas.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.6. Contas a receber

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitos ao Ajuste a Valor Presente (AVP), incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável. A provisão para perda de crédito esperada, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

A provisão para distratos são reconhecidas para os valores vencidos acima de 120 dias e aqueles que estão em discussão judicial. Para mensuração do valor considera-se o saldo devedor e o saldo da carteira futura descontado ao ajuste a valor presente do promitente.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção da infraestrutura são registrados no resultado do exercício como "Receitas operacionais".

A Companhia e suas controladas não identificaram casos e não registraram a provisão para perda de crédito esperada e provisão para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

2.7. Imóveis destinados à venda

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede ao seu valor líquido realizável.

O custo compreende: o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo, o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de operação cessão de créditos imobiliários, e empréstimos), os quais são capitalizados na rubrica de "Imóveis destinados a venda" e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica "Custo de imóveis vendidos e serviços prestados".

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

2.8. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas se não controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, para fins de demonstração contábil da controladora. A participação societária nas investidas é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos quotistas da controladora.

As demonstrações contábeis das investidas são elaboradas para o mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações contábeis da controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em suas investidas. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos nas investidas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável das investidas e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

A Companhia não registrou perdas ao valor recuperável nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

2.9. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimentos são representadas por imóveis mantidos para auferir rendimentos de aluguel conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11.

As propriedades para investimento são mensuradas ao custo e são depreciados de acordo com a vida útil definida para cada propriedade.

2.10. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de “*impairment*”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída perdas para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definida como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido 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 tributos que reflita o custo médio ponderado de capital. 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 a venda do ativo ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

A Companhia não constatou a necessidade de registro de perdas para redução ao valor recuperável em seus ativos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

2.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. Os valores apurados foram considerados irrelevantes e, portanto, não geraram ajustes nas demonstrações contábeis.

2.12. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: **(i)** ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; e **(ii)** passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

2.13. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia e suas controladas são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: **(1)** ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; e **(2)** Ativos financeiros a custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia e suas controladas mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros.

a) Ativos financeiros a custo amortizado

Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos diretamente no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

b) Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado

Estes ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido diretamente no resultado.

Passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários, exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Mensuração

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos de transação são debitados na demonstração do resultado. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado.

Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.14. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial, quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial, quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação são prováveis nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.15. Impostos e contribuições

2.15.1. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10%), e a contribuição social sobre o lucro pela alíquota de 9%. O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro diferidos são calculados às alíquotas vigentes na legislação fiscal e são provenientes de diferenças temporárias (correspondentes a valores que integrarão os resultados fiscais de períodos subsequentes), inclusive os prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre o lucro.

Para as companhias investidas que adotam como regime tributário de lucro presumido, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), respectivamente, sobre as quais aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

2.15.2. Impostos e contribuições sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos e contribuições, exceto:

- Quando os impostos e contribuições sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços, não for recuperável junto às autoridades fiscais, hipótese em que os tributos sobre vendas são reconhecidos como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa conforme o caso;
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos e contribuições sobre vendas; e
- O valor líquido dos impostos e contribuições 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 receitas sobre aluguéis são apuradas por regime do lucro presumido e são sujeitos aos seguintes impostos e contribuições nas alíquotas básicas:

Tributo	Alíquota %
PIS	0,65%
Cofins	3%
ISS	5%

2.16. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. 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 reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

2.17. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis individuais e consolidadas. 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 em períodos futuros.

Estimativas e premissas

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

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa exceda o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preço de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor justo é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste.

O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Impostos e contribuições

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos. A existência poderia requerer a constituição de provisões, com base em estimativas cabíveis para possíveis consequências de auditoria por parte das autoridades fiscais.

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial, não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, riscos de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas civis 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 ornamento 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.

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 2.4.

2.18. Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, na medida em que são incorridos.

2.19. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos cotistas da Empresa e a quantidade de cotas emitidas no encerramento do respectivo exercício.

2.20. Informação por segmento

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para os segmentos operacionais de incorporação imobiliária e loteamento. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela administração da Companhia.

3. Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não optaram por sua aplicação, conforme segue:

- Alterações ao IAS 1 (CPC 26) – classificação de passivos como circulante ou não circulante: divulgada em janeiro de 2020. Especifica os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente;
- Alterações ao IAS 8 (CPC 23) – definição de estimativas contábeis: divulgada em fevereiro de 2021, qual introduz a definição de “estimativas contábeis”. As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023;
- Alterações ao IAS 1 (CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 – divulgação de políticas contábeis: divulgada em fevereiro de 2021, fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de 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, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

A Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor, sendo que não espera impacto significativo em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e bancos	4	-	41	75
Aplicações financeiras (i)	-	-	11	3.164
Total	4	-	52	3.239

- (i) As aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Bancários (CDI) e as aplicações em CDBs são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações, sem prejuízo relevante sobre a remuneração apropriada (liquidez imediata).

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Contas a receber	-	-	3.635	7.451
(-) AVP	-	-	(346)	(721)
(-) PCLD	-	-	(962)	(1.198)
Total	-	-	2.327	5.532
Circulante	-	-	309	2.881
Não circulante	-	-	2.018	2.651

O *aging* de vencimento em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é demonstrado por exercício, conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Vencidos	-	-	495	2.376
2021	-	-	-	2.424
2022	-	-	1.122	1.445
2023	-	-	799	1.006
2024	-	-	518	-
Acima de 2024	-	-	701	200
Total	-	-	3.635	7.451

O ajuste a valor presente, foi calculado sobre o contas a receber de unidade de terrenos (loteamento), utilizando a taxa NTN-B, desconto de 0,4249% ao mês, sobre o exercício de 2021 e 2020.

Segue movimentação da provisão para riscos de crédito e o ajuste a valor presente.

	2019	Provisão	Reversão	2020
AVP	(984)	-	263	(721)
PCLD	(652)	(546)	-	(1.198)

	2020	Provisão	Reversão	2021
AVP	(721)	-	375	(346)
PCLD	(1.198)	-	236	(962)

6. Imóveis destinados a venda

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Estoque de imóveis concluídos	-	-	525	582
Estoque de terrenos	-	-	3.595	2.817
Total	-	-	4.120	3.399
Circulante	-	-	525	582
Não circulante	-	-	3.595	2.817

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de prazo dos lançamentos dos futuros empreendimentos imobiliários, sendo revisada periodicamente por meio das estimativas da Administração.

7. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
CSLL	-	-	1	192
IRPJ	-	-	2	394
PIS/Cofins	-	-	-	6
Outros	-	-	9	9
Total	-	-	12	601

8. Partes relacionadas

a) Ativo – partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Splice do Brasil Telecomunicação Eletrônica S.A.	-	-	-	1.002
Qiviuk Participações Ltda.	-	-	64.018	50.976
Credibel Holding Financeira S.A.	-	-	5.209	4.988
Total	-	-	69.227	56.966

Trata-se de contrato de mútuo firmado entre as empresas, o qual é atualizado monetariamente pela variação da taxa 100% a.a. do CDI em 2021 e 2020.

b) Passivo – partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Celtis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	591
Splice do Brasil Telecomunicação Eletrônica S.A.	-	-	6.305	-
Imbirema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	503	-
Total	-	-	6.808	591

Trata-se de contrato de mútuo firmado entre as empresas, o qual é atualizado monetariamente pela variação da taxa de 100% a.a. do CDI em 2021 e 2020.

c) Receitas – partes relacionadas

A composição das receitas financeiras, demonstrada individualmente por empresas do Grupo Splice, resultado das operações de mútuos com partes relacionadas está demonstrado a seguir:

Variação Ativa	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Splice do Brasil Telecomunicação Eletrônica S.A.	-	-	8	125
Qiviuk Participações Ltda.	-	-	2.538	1.206
Credibel Holding Financeira S.A.	-	-	223	134
Total	-	-	2.769	1.465

d) Despesas – Partes relacionadas

A composição das despesas financeiras, demonstrada individualmente por empresas do Grupo Splice, resultado das operações de mútuos com partes relacionadas está demonstrado a seguir:

Variação Passiva	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Celtis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(1)	(21)
Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(3)
Imbirema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(21)	-
Splice do Brasil Telecomunicação Eletrônica S.A.	-	-	(98)	-
Outros	-	-	(3)	-
Total	-	-	(123)	(24)

As receitas/despesas financeiras apuradas nas transações com partes relacionadas foram reconhecidas no resultado, conforme Nota Explicativa nº 20.

e) Remuneração dos administradores

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve remuneração paga aos Administradores da Companhia.

f) Gestão administrativa e financeira

No decorrer de suas atividades operacionais, a Companhia utiliza-se do sistema de gestão, dos colaboradores e dos administradores da controladora final do Grupo Splice. Atualmente não é realizado nenhum rateio desses gastos operacionais entre a controladora final do grupo Splice e a Companhia, por esse motivo o resultado que a Companhia apresenta têm um desempenho melhor do que houvesse rateio dos serviços utilizados.

9. Investimentos

Os investimentos são compostos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Investimento em controlada	68.161	67.786	2.191	2.759
AFAC	-	-	550	-
Total	68.161	67.786	2.741	2.759

A movimentação do investimento ocorreu da seguinte forma:

Controladora	
Saldo em 31/12/2019	53.589
Resultado positivo de equivalência patrimonial	14.276
Distribuição de lucros	(79)
Saldo em 31/12/2020	67.786
Resultado positivo de equivalência patrimonial	470
Distribuição de lucros	(95)
Saldo em 31/12/2021	68.161

Consolidado	
Saldo em 31/12/2019	2.781
Resultado positivo de equivalência patrimonial Albizia	(22)
Saldo em 31/12/2020	2.759
Resultado positivo de equivalência patrimonial Albizia	(18)
Saldo em 31/12/2021	2.741

Seguem as informações de investimentos:

Controlada	Participação direta	Participação indireta	2021			
			Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado
Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	69.044	883	68.161	470
Salix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100%	71.977	10.700	61.277	2.965

Consolidado	Participação direta	Participação indireta	2021			
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
Albizia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	21,17%	14.074	3	14.071	(86)

Controlada	Participação direta	Participação indireta	2020			
			Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado
Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	68.624	838	67.786	14.276
Salix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100%	66.057	6.364	59.693	9.259

Consolidado	Participação direta	Participação indireta	2020			
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
Albizia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	21,17%	14.074	-	14.074	(106)

10. Imobilizado

Imobilizado	% Taxa de depreciação anual	Consolidado	
		2021	2020
Adiantamento para imobilização	0%	939	939
Máquinas e equipamentos	10%	1.236	1.236
Móveis e utensílios	10%	235	235
Computadores e periféricos	20%	175	175
Veículos	20%	735	735
Total		3.320	3.320
Depreciação acumulada		(2.319)	(2.232)
Imobilizado líquido		1.001	1.088

A movimentação do imobilizado está demonstrada, como segue:

Custo	Saldo líquido em 2020				Saldo líquido em 2021	
	Adições	Baixas	Depreciação			
Adiantamento para imobilização	939	-	-	-	939	
Máquinas e equipamentos	101	-	-	(78)	23	
Móveis e utensílios	12	-	-	(4)	8	
Veículos	36	-	-	(5)	31	
Total	1.088	-	-	(87)	1.001	

Custo	Saldo líquido em 2019	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo líquido em 2020
Adiantamento para imobilização	939	-	-	-	939
Máquinas e equipamentos	172	-	-	(71)	101
Móveis e utensílios	15	1	-	(4)	12
Veículos	37	21	-	(22)	36
Total	1.163	22	-	(97)	1.088

11. Propriedade para Investimento

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Terreno - Fórum Novo	-	-	-	456
Terreno - Vila dos Ingleses	-	-	-	301
Total	-	-	-	757

A Companhia detém em seus ativos dois terrenos localizados na cidade de Sorocaba – SP. Em 2021, os terrenos foram reclassificados para estoque, uma vez que teve a mudança de uso e início para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário para venda de unidades autônomas.

Propriedades	Empresa	Valor justo em 2021	Valor contábil em 2021	Mais valia bruta não registrada
Fórum Novo	Splice Empreendimentos	6.033	456	5.577
Vila dos Ingleses	Splice Empreendimentos	8.930	301	8.629
Total		14.963	757	14.206

Os laudos foram elaborados por empresa especializada em avaliação patrimonial para a data-base de 31 de dezembro de 2020 durante vistoria realizada em dezembro de 2020. A avaliação foi realizada através do método evolutivo que incorpora critérios de quantificação de custos e comparativo direto de dados de mercado.

12. Obrigações trabalhistas e tributárias

Obrigações trabalhistas	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Férias	-	-	221	130
INSS	-	-	30	56
FGTS	-	-	11	20
IRRF	-	-	25	22
Outros	-	-	2	-
Total	-	-	289	228

Obrigações tributárias	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
IRPJ	-	-	15	52
CSLL	-	-	12	35
ISS	-	-	-	1
Pis/Cofins	-	-	4	16
IOF	-	-	20	9
Outros	1	-	2	1
Total	1	-	53	114

13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Empréstimo para capital de giro	-	-	2.855	4.452
Total	-	-	2.855	4.452
Circulante	-	-	1.233	2.451
Não circulante	-	-	1.622	2.001

Informações sobre os contratos de empréstimos e financiamentos estão demonstrados a seguir:

- (i) Contrato junto ao Banco Santander S.A. na modalidade de Capital de Giro, com incidência de juros de 3,57% a.a. mais 100% CDI;
- (ii) Contrato junto ao Banco Santander S.A, com a especificação da garantia de Cessão Fiduciária dos direitos ou títulos de crédito de uso dos recursos existentes na Conta Vinculada nº 290.003.845 de titularidade da Garantidora.

a) Cláusulas restritivas

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não possui obrigações com empréstimos e financiamentos com cláusulas restritivas (*covenants*).

Movimentação dos empréstimos em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Empresa/Banco	Modalidade	Saldo 2020	Adições		Amortização		Saldo 2021
			Principal	Juros	Principal	Juros	
Salix-Santander	Capital de giro	4.452	-	310	(1.627)	(280)	2.855
Total - empréstimos e financiamentos		4.452	-	310	(1.627)	(280)	2.855

Empresa/Banco	Modalidade	Saldo 2019	Adições		Amortização		Saldo 2020
			Principal	Juros	Principal	Juros	
Salix-Santander	Capital de giro	5.249	-	255	(711)	(341)	4.452
Total - empréstimos e financiamentos		5.249	-	255	(711)	(341)	4.452

14. Outras obrigações

Outras Obrigações	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Crédito Tributários Cedidos (i)	-	-	1.154	1.154
Total	-	-	1.154	1.154

- (i) O montante de R\$ 1.154 refere-se ao prejuízo fiscal 2014 e 2015 cedido pela Empresa Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda. para Salix Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao pagamento de Parcelamento PERT conforme consolidação em 12 de dezembro de 2019. A Empresa está aguardando o deferimento da Receita Federal do Brasil, que têm até cinco anos, após a consolidação, para homologar, para efetuar a liquidação da obrigação.

15. Provisão para contingências

A Companhia no curso normal de suas atividades está sujeita aos processos judiciais, de natureza tributária, trabalhista e civil. A Administração apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas na mesma data, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de estimativa para perdas contingentes.

Com base na análise da opinião dos seus advogados, a Administração possui processos em curso com probabilidade de perda provável. Desta forma, a Companhia e suas controladas constituíram estimativa para perdas contingentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, conforme segue:

Provável Natureza	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Cível	-	-	60	60
Total	-	-	60	60

Perdas possíveis consolidado

Existem processos estimados com perdas possíveis no montante de R\$ 794 (R\$ 20 em 2020) para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

Natureza	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Cível	-	-	20	20
Trabalhista	-	-	774	-
Total	-	-	794	20

16. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital social da Companhia totalmente integralizado é de R\$ 8.843, representado pelo total de 8.842.714 (oito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, setecentos e quatorze) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Conforme quadro acionário:

Acionistas	Nº ações ordinárias	R\$	Participação (%)
(Espólio) Alexandre Beldi Netto	4.509.785	4.510	51%
Alíka Participações Ltda.	1.503.261	1.503	17%
Alyssum Participações Ltda.	1.503.261	1.503	17%
Antonio Fabio Beldi	1.326.407	1.327	15%
Total	8.842.714	8.843	100%

b) Distribuição de dividendos

O Estatuto Social de 06 de novembro de 2009, determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do resultado do exercício, ajustado na forma da lei. Os dividendos a pagar relativos a 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram calculados conforme segue:

	Controladora	
	2021	2020
Lucro líquido do exercício	375	14.193
Reserva legal 5%	-	-
Base de cálculo - distribuição de dividendos	375	14.193
Dividendos mínimos obrigatórios	25%	25%
Dividendos a distribuir	94	3.548

(*) Em 2018, o saldo de reserva legal atingiu os 20% do total do capital social, desta forma, não foi constituída essa reserva nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020. Sendo assim, o saldo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 referente à reserva legal corresponde a R\$ 1.769.

Saldo em 31/12/2019	9.861
Distribuição e dividendos - 2020	3.548
Saldo em 31/12/2020	13.409
Distribuição e dividendos - 2021	94
Saldo em 31/12/2021	13.503

c) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

Recursos recebidos de seus acionistas que formalizam de modo irrevogável, a plena e geral quitação dos valores adiantados, garantido expressamente que estes recursos destinar-se-ão ao aumento de capital social, quando informado pela controladora. Conforme contrato firmado com sua controladora o adiantamento para futuro aumento de capital é no montante de R\$ 5.160 para o exercício findo de 2021 e 2020.

Devido ao processo de espólio, referente a um dos sócios, a Companhia não efetuou as capitalizações dos AFACs, mas aguarda a regularização e consequente autorização para formalizar o aumento de capital.

17. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita de loteamento	-	-	1.627	14.313
Receita de prestação de serviços	-	-	768	625
(-) Impostos sobre vendas	-	-	(225)	(889)
(+/-) Impostos diferidos	-	-	(62)	1.850
(-) Devoluções e vendas canceladas	-	-	(724)	(760)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	375	264
Receita líquida	-	-	1.759	15.403

18. Custo de imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Custo de mão de obra	-	-	(773)	(675)
Custo de incorporação - loteamento	-	-	(57)	(3.027)
Total	-	-	(830)	(3.702)

19. Despesas administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas comerciais	-	-	(20)	(557)
Despesas com pessoal	-	-	(907)	(842)
Despesas gerais (Nota Explicativa nº 19.1)	(93)	(82)	(987)	(1.769)
Depreciação e amortização	-	-	(95)	(102)
Total	(93)	(82)	(2.009)	(3.270)

19.1. Despesas gerais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Impostos; tributos e taxas	-	-	(1)	(3)
Instalações	-	-	(277)	(305)
Comunicações	-	-	(13)	(19)
Máquinas e equipamentos	-	-	(108)	(36)
Veículos	-	-	(243)	(186)
Escritório	-	-	(5)	(3)
Informática	-	-	(163)	(145)
Serviços prestados	(70)	(62)	(263)	(250)
Publicações	(6)	-	(7)	(2)
Assinaturas	-	(1)	(4)	(4)
Despesas legais	-	(1)	(11)	(16)
Outras despesas	(17)	(18)	(59)	(48)
Doações para associação de moradores e desapropriações	-	-	(69)	(206)
(Provisão) reversão de perdas esperadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	236	(546)
Total	(93)	(82)	(987)	(1.769)

20. Resultado financeiro

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Juros ativos	-	-	31	127
Multas	-	-	7	11
Variação monetária ativa (Nota Explicativa nº 8.c)	-	-	2.769	1.465
Rendimento de aplicação	-	-	16	71
Outras	-	-	-	1
Total	-	-	2.823	1.675

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Juros passivos	-	-	(375)	(232)
Despesas bancárias	(1)	(1)	(23)	(22)
IOF	-	-	(181)	(178)
Variação monetária passiva (Nota Explicativa nº 8.d)	-	-	(123)	(24)
Descontos concedidos	-	-	(522)	(215)
Multas	-	-	(3)	-
Outras	-	-	-	(9)
Total	(1)	(1)	(1.227)	(680)
Resultado financeiro	(1)	(1)	1.596	995

21. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, calculados pela aplicação da alíquota fiscal, combinada com as despesas debitadas ao resultado, estão assim apresentadas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro antes dos tributos	375	14.193	596	9.381
(-) Base de cálculo - lucro presumido	(375)	(14.193)	54	(23.535)
(=) Base de cálculo	-	-	650	(14.154)
(X) Alíquota de IRPJ 25% e CSLL 9%	34%	34%	34%	34%
(=) Provisão para IRPJ e CSLL	-	-	221	(4.812)
Imposto corrente	-	-	(213)	(766)
Imposto diferido	-	-	(8)	5.578

a) Movimentação do diferido

Movimentação tributos Diferidos	Consolidado			
	Saldo 2020	Apropriação	Baixa	Saldo 2021
Cofins diferido	(59)	-	51	(8)
PIS diferido	(13)	-	11	(2)
CSLL diferida	(22)	-	18	(4)
IRPJ diferido	11	-	(10)	1
Total	(83)	-	70	(13)

Movimentação Tributos Diferidos	Consolidado			
	Saldo 2019	Apropriação	Baixa	Saldo 2020
Cofins Diferido	1.460	2	(1.521)	(59)
PIS Diferido	317	-	(330)	(13)
CSLL Diferida	1.510	-	(1.532)	(22)
IRPJ Diferido	4.057	1	(4.047)	11
Total	7.344	3	(7.430)	(83)

22. Resultado por ação

O cálculo do resultado por ação básico e diluído é resumido a seguir:

	2021	2020
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	375	14.193
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	8.843	8.843
Lucro básico e diluído por ação - R\$ por lote de mil ações	42	1.605

23. Instrumentos financeiros

a) Gerenciamento dos riscos financeiros

Visão geral

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco operacional.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia sobre cada um dos riscos supramencionados e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital. A Administração é responsável pelo acompanhamento das políticas de gerenciamento de risco da Companhia, e os gestores de cada área se reportam regularmente à Administração sobre as suas atividades. Não são permitidas operações com instrumentos financeiros de caráter especulativo.

Risco de crédito

A Companhia e suas controladas gerenciam as perdas com contas a receber efetuando análises de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes a honrarem seus compromissos de aquisição de imóveis.

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e a aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito.

	Controlada		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	52	3.239
Contas a receber de clientes	-	-	2.327	5.532
Partes relacionadas	-	-	69.227	56.966
Total	4	-	71.606	65.737

Risco de liquidez

Risco de liquidez é aquele em que a Companhia possa eventualmente encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas aos seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro.

A abordagem da Administração no gerenciamento do risco de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre se tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

	Controlada		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fornecedores	4	-	76	10
Empréstimo e financiamentos	-	-	2.855	4.452
Partes relacionadas	-	-	6.808	591
Consórcios a pagar	-	-	289	226
Total	4	-	10.028	5.279

Risco de taxa de juros

A Companhia gerencia este risco ponderando a contratação de taxas pós-fixadas e prefixadas, a forma que a Administração entende que qualquer volatilidade destas taxas não afetaria significativamente seu resultado, razão pela qual não está sendo apresentada a análise de sensibilidade.

Gestão de capital

A Companhia gerencia seu capital com o objetivo de proteger a sua capacidade operacional, mantendo uma estrutura de capital que possa oferecer o maior retorno possível aos seus sócios, no entanto sem que isto a onere.

De forma similar ao mercado, a Companhia monitora seu capital com base no índice de alavancagem financeira, o qual corresponde à dívida líquida, incluindo empréstimos de curto e longo prazo, dividida pelo capital total.

Valor justo

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos inerentes à sua operação.

Instrumentos financeiros “não derivativos”

Para todas as operações a Administração considera que o valor justo se equipara ao valor contábil, uma vez que para estas operações o valor contábil reflete o valor de liquidação naquela data, em virtude do curto prazo de vencimento dessas operações. Desta forma, os valores contábeis registrados no balanço patrimonial referentes aos saldos de aplicações financeiras, contas a receber, outros recebíveis, assim como empréstimos e outras contas a pagar não divergem dos respectivos valores justos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Para as operações de empréstimos e financiamentos a administração considera que valor justo se equipara ao valor contábil, devido ao fato de que essas operações se referem preponderantemente a empréstimo de capital de giro com taxas usuais de mercado.

Desta forma, a administração entende que os valores reconhecidos contabilmente refletiam o endividamento efetivo em caso de eventual liquidação naquela data.

			Controladora		Consolidado	
			2021		2021	
	Classificação	Hierarquia de valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativo						
Caixa e equivalentes de caixa	(1)	Nível 1	4	4	52	52
Contas a receber de clientes	(2)	Nível 2	-	-	2.327	2.327
Partes relacionadas	(2)	Nível 2	-	-	69.227	69.227
Total			4	4	71.606	71.606
Passivo						
Fornecedores	(2)	Nível 2	4	4	76	76
Partes relacionadas	(2)	Nível 2	-	-	6.808	6.808
Empréstimo e financiamentos	(2)	Nível 2	-	-	2.855	2.855
Consórcios a pagar	(2)	Nível 2	-	-	289	289
Total			4	4	10.028	10.028

(1) Ativos ou passivos financeiros avaliados pelo valor justo com ajuste no resultado;

(2) Custo amortizado

Hierarquia de valor justo

A tabela a seguir, apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- **Nível 1** – preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos;
- **Nível 2** – inputs, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- **Nível 3** – premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

24. Seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operação.

As premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

* * *