

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 mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Calas Participações S.A. ("Companhia"), foi constituída inicialmente como Calas Participações Ltda. sendo que a transformação para Sociedade Anônima foi formalizada e aprovada por meio da ata de reunião de sócios, realizada no dia 06 de novembro de 2009. A ata de reunião juntamente com o estatuto da Companhia, foram registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo no dia 09 de dezembro de 2009. A Companhia tem sede na cidade de Votorantim – SP, na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 154, 3º andar, Bloco C1, CEP: 18110-901. A Companhia e suas controladas possuem por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis 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) **Calas Participações S.A.:** a Companhia possui uma área de 931.075,50 m² denominada Toray localizado em uma das melhores regiões do município Sorocaba, estado de São Paulo.

Tendo em vista o tamanho da área a companhia visa contratar consultoria especializada para execução de um projeto Masterplan para realização de um estudo e desenvolvimento do projeto para o lançamento de novos empreendimentos.

- ii) **Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda:** no 3º Trimestre de 2021 houve o lançamento do Condomínio Gerânios, localizado no Villa Flora, no município de Votorantim, estado de São Paulo. As obras e o reconhecimento de receita estão previstos para ter início em abril/2022, sendo financiadas por meio bancário através da Caixa Econômica Federal. As vendas já iniciaram e com o início das obras, espera-se atingir a totalidade das unidades vendidas.

A Companhia possui áreas disponíveis no Villa Flora, que a administração estuda lançar futuras incorporações, sendo uma delas o Villa Flora Lótus, que já possui projeto aprovado. Além das incorporações, a administração estuda a possibilidade de lançar, no próximo triênio, um Mall no condomínio Villa Flora.

Durante o ano de 2021, a Companhia obteve certificado de recebíveis imobiliários no valor de R\$ 25 milhões emitido em 02 de julho de 2021, para investimento nos empreendimentos imobiliários do condomínio Villa Flora, contemplando o término da obra do Villa Flora Antúrios, obra lançada no 3º trimestre de 2021 – Villa Flora Gerânios – e os projetos em estudos nas demais áreas do condomínio (Nota Explicativa nº 9).

Em decorrência de disponibilidade em caixa, a Companhia decidiu investir até a necessidade de financiar as obras futuras, na aquisição de debêntures.

- iii) **Coerama Empreendimentos Imobiliários Ltda.:** a controlada possui uma área denominada “Cardier”, localizada no bairro Campolim, no município de Sorocaba, estado de São Paulo, bairro nobre localizado na região Sul próximo a shoppings, academias, hipermercados, escolas e universidade, além de ser fácil acesso à Rodovia Raposo Tavares, SP-270, uma das principais ligações entre a Capital e o interior do estado.

Tendo em vista sua localização e área de 49.937,91m², a companhia estuda a venda, para disponibilidade de caixa e investimento nos futuros lançamentos.

- iv) **Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.:** a companhia possui duas áreas em estudos para futuros lançamentos. Sendo, um conjunto predial, denominado Fábrica Av. São Paulo, formado por um amplo terreno e edificações. O imóvel está localizado na região central do município de Sorocaba, próximo a indústrias, órgãos municipais da prefeitura, empresas de serviços e residências. Tendo em vista a metragem e localização que da área, a companhia estuda lançar um complexo multiuso, aproveitando da melhor forma o imóvel e sua localização.

A área denominada “Guaporé”, é localizada no Bairro Água Vermelha, no município de Sorocaba, estado de São Paulo. A companhia visa contratar uma consultoria especializada para execução de um projeto Masterplan para a realizar o estudo e o projeto de desenvolvimento.

Evento societário em 2020 (incorporação)

Em 30 de dezembro de 2020, foi incorporado o acervo líquido da Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda. na empresa Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda., com base em seu balanço de 30 de novembro de 2020, conforme laudo anexado ao protocolo de justificativa. A incorporação está inserida no âmbito de uma série de medidas que vêm sendo adotadas visando simplificar a estrutura societária das empresas nas quais as companhias incorporadoras possuem participação societária, visando à consolidação das atividades operacionais de sua estrutura.

O ato societário foi devidamente registrado na Junta comercial do estado de São Paulo, em 04 de fevereiro de 2021.

O acervo líquido incorporado está apresentado como segue:

Ativo	1.682
Bancos	41
Impostos a compensar	1
Mútuos intercompany	222
Processo - terreno Álvaro Soares matrícula 8512	1.335
Terreno - Praça Nicola Scarpa - matrícula 5852	83
Ativo total	1.682
Passivo	207
Obrigações fiscais	-
Mútuos intercompany	207
Espólio ABN	-
Passivo total	207
Acervo líquido	1.475

Segue abaixo o quadro societário da Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda., após incorporação societária:

	Participação societária	
	2020	2019
Calas Participações	99,99991%	99,99994%
Alika Participações	0,00004%	0,00003%
Alyssum Participações	0,00004%	0,00003%
Total	100,00%	100,00%

1.1. Pandemia 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 as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia, com base no § 6º, do artigo 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 (DVA's) 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.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

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 que é a moeda funcional da Companhia.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pelos acionistas e diretoria em reunião realizada 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 10.

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 perdas de crédito esperadas, 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 registraram a provisão para perda de crédito esperadas 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 à venda” e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica “Custo de imóvel vendido e locados”.

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 e 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 ou terrenos mantidos para valorização de capital, conforme Nota Explicativa nº 9.

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

2.10. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição, deduzido por depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando aplicável. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição e construção de um ativo.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil do imobilizado) são reconhecidos em outras receitas/despesas operacionais no resultado.

Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pela Empresa. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Depreciação

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente. Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso.

As vidas úteis estimadas para o exercício são:

Descrição	% ao ano
Equipamentos de informática	20%
Estandes de vendas	10%
Computadores e periféricos	20%
Veículos	20%
Móveis e utensílios	10%

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia e suas controladas são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: **(i)** ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; e **(ii) (a)** 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. Certificado de recebível imobiliário a pagar

As certificado de recebível imobiliário são reconhecidas, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando-se do método da taxa efetiva de juros.

2.18. 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.

Provisão para garantia

As provisões para garantia são calculadas utilizando o percentual de 3% sobre o valor das vendas, considerando o período de 05 anos após a entrega da obra pela construtora, como descrito na Nota Explicativa nº 15. O percentual utilizado foi calculado com base na prática adotada atualmente pelo mercado.

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.

2.19. 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.

2.20. Intangível (ágio na aquisição de participações societárias)

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra Companhia, representado pelo valor de custo de aquisição de investimento que supera o valor de equivalência patrimonial, calculada a partir da participação adquirida ou subscrição no patrimônio líquido da outra Companhia.

Os ágios quando fundamentados na mais-valia dos ativos adquiridos, são amortizados ao longo da vida útil estimada e/ou alienação destes ativos. A Administração determina a vida útil estimada do investimento baseada na avaliação das respectivas Companhias no momento da aquisição, considerando fatores como a mais-valia do acervo, capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes.

O excedente ao valor contábil na compra de ativos, proveniente da mais-valia de terrenos, é classificado como intangível no consolidado.

2.21. 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.

2.22. 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.

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; e
- Alteração ao IFRS 3 – Combinação de Negócios: divulgada em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022.

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	2	1	501	46
Aplicações financeiras (i)	-	-	2.024	3
Total	2	1	2.525	49

- (i) As aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Interbancários (CDI) e as aplicações em CDB's 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		Controladora	
	2021	2020	2021	2020
Contas a receber	-	-	1.999	3.293
Total	-	-	1.999	3.293
Circulante	-	-	1.888	3.186
Não circulante	-	-	111	107

Vencimento demonstrado por períodos:

Períodos	Consolidado	
	2021	2020
Vencidos (i)	1.151	799
2021	-	2.387
2022	737	92
2023	111	15
Total	1.999	3.293

- (i) Em 31 de dezembro de 2021, do total de títulos vencidos, aproximadamente 57%, se referem a clientes que estão em fase de análise para a obtenção do financiamento bancário visando o posterior repasse. Os empreendimentos aguardando o repasse bancário em 31 de dezembro de 2021 são: Villa Flora Gardêneas, Villa Flora Camélias e Villa Flora Antúrios.

No primeiro trimestre de 2022, época de elaboração dessas demonstrações contábeis, aproximadamente 75% dos valores vencidos foram repassados à Companhia. Espera-se receber a totalidade dos financiamentos, considerando irrelevante a constituição de perdas esperadas.

Os valores de Ajuste a Valor Presente (AVP) foram considerados irrelevantes e, portanto, não foram reconhecidos nas demonstrações contábeis. Nos exercícios findos em 2021 e 2020 não há perdas esperadas de crédito a serem registradas.

6. Imóveis destinados à venda

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Imóveis concluídos	-	-	3.258	26.898
Imóveis em construção	-	-	1.693	-
Terrenos para futuras incorporações	3.559	4.016	25.022	5.265
Total	3.559	4.016	29.973	32.163
Circulante	-	-	4.951	12.708
Não circulante	3.559	4.016	25.022	19.455

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. Debêntures com partes relacionadas

Data da Aquisição	Nº Emissão	Unidades	Taxa de juros anual (%)	Valor original	2021	2020
14/07/2021	Boletim-002 (i)	6.634	103% CDI	7.500	7.729	-
06/08/2021	Boletim-004 (ii)	15.222	103% CDI	17.259	17.734	-
Total		21.856		24.759	25.463	-

- (i) Em 12 de julho de 2021, através do Instrumento Particular de Compra e Venda de Debêntures e Outras Avenças, a Companhia adquiriu 6.634 (seis mil seiscentas e trinta e quatro) unidades de debêntures simples, não conversíveis em ações, devidamente subscritas, pelo valor total de R\$ 7.500.000 (sete milhões e quinhentos mil reais). As Debêntures foram adquiridas pela escritura particular da 2ª (segunda) emissão privada de debêntures simples, firmado em 31 de agosto de 2018 entre BRVias Holding VDR S.A. (Emissora); e

- (ii) Em 04 de agosto de 2021 através do Instrumento Particular de Compra e Venda de Debêntures e Outras Avenças, a Companhia 15.222 (quinze mil duzentas e vinte e duas) unidades de debêntures simples, não conversíveis em ações, devidamente subscritas, pelo valor total de R\$ 17.259.266,78 (dezesete milhões, duzentos e cinquenta e nove mil e duzentos e seis reais e setenta e oito centavos). As Debêntures através da escritura particular da 2ª (segunda) emissão privada de debêntures simples, firmado em 12 de setembro de 2018 entre BRVias Holding VDR S.A. (Emissora).

As debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 103% (cento e três inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do Depósito Interfinanceiro (DI) de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

a) Movimentação de debêntures em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-
Aquisição de debêntures	24.759
Juros e correção das debêntures	704
Saldo em 31 de dezembro de 2021	25.463

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Processo imóvel Avenida São Paulo (i)	300	300	300	300
Processo empreendimento Álvaro Soares (ii)	-	-	1.335	1.335
Outros	14	2	570	86
Total	314	302	2.205	1.721
Circulante	14	2	570	86
Não circulante	300	300	1.635	1.635

- (i) Refere-se a um processo movido pela Calas Participações S.A. sobre restituição de valores pagos em razão de não concretização de compra e venda de imóvel; e
- (ii) Refere-se a valores pagos na arrematação do imóvel, onde o leilão foi anulado judicialmente. A Villaldi Empreendimentos Imobiliários está aguardando decisão judicial para um novo leilão e arrematar novamente do imóvel;

9. Partes relacionadas

a) Ativos – créditos com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Splice do Brasil Telecomunicação Eletrônica S.A.	-	-	10.625	11.042
Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	238	228	232	222
Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	73	70	-	-
Credibel Holding Financeira S.A.	-	-	290	278
Qiviuk Participações Ltda.	-	-	-	-
Splice Construtora Ltda.	-	-	205	-
Não circulante	311	298	11.352	11.542

Trata-se de contrato de mútuo firmado entre as empresas relacionadas, o qual é atualizado monetariamente pela taxa de 100% a.a. do CDI para o exercício de 31 de dezembro de 2021 e 2020. Os contratos são de prazo indeterminado.

b) Passivo – débitos com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Splice Indústria Comércio e Serviços Ltda.	11.810	11.310	11.810	11.310
Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	628	601	784	750
Celtis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	35
Splice do Brasil Telecomunicação Eletrônica S.A.	9.358	17.320	11.298	19.178
Ficus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	137	131	161	155
Imbirema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	36	-
Sorobel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97	94	97	93
Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	232	222
Tolvi Participações S.A.	-	-	905	866
Total do passivo	22.030	29.456	25.323	32.609
Circulante	-	11.300	-	11.335
Não circulante	22.030	18.156	25.323	21.274

Trata-se de contrato de mútuo firmado entre as empresas relacionadas, o qual é atualizado monetariamente pela taxa de 100% a.a. do CDI para o exercício de 31 de dezembro de 2021 e 2020. Os contratos são de prazo indeterminado.

c) Receitas financeiras – partes relacionadas

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

Variação ativa	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	2	3	2
Splice Construtora Ltda.	-	-	9	160
Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	7	20	12
Outros recebimentos	-	-	709	3
Splice do Brasil Telecomunicação Eletrônica S.A.	-	-	475	128
Credibel Holding Financeira S.A.	-	-	12	7
Total	13	9	1.228	312

d) Despesas financeiras – partes relacionadas

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

Variação passiva	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(27)	(16)	(33)	(20)
Ficus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(6)	(1)	(7)	(2)
Tolvi Participações S.A.	-	-	(38)	(23)
Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(2)	(6)
Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(8)	(31)
Splice Indústria Comércio e Serviços Ltda.	(500)	(304)	(500)	(304)
Sorobel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(4)	-	(4)	-
Imbirema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(2)	-
Calas Participações S.A.	-	-	(13)	-
Splice do Brasil Telecomunicação Eletrônica S.A.	(406)	(456)	(488)	(505)
Outras correções	(3)	-	(267)	(8)
Total	(946)	(777)	(1.362)	(899)

As receitas/despesas financeiras apuradas nas transações com partes relacionadas foram reconhecidas no resultado, conforme Nota Explicativa nº 21.

e) Remuneração dos administradores

Considerando que os Administradores da Companhia são pagos por outra *holding* relacionada a Companhia, não existem valores de remuneração pagos à Administração pela Companhia em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

f) Gestão administrativa/financeira

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

10. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo e posteriormente depreciadas de acordo com vida útil estimada. Consistem em imóveis que são alugados pela Companhia e terrenos mantidos para valorização de capital. Os saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são assim representados:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Prédio Trio Alimentos (i)	9.107	9.107	9.107	9.107
Depreciação Prédio Trio Alimentos (i)	(3.676)	(3.676)	(3.676)	(3.676)
Prédio - Fábrica Ciane Av. São Paulo/Usina Alem Ponte (ii)	-	-	25.050	25.050
Terreno - Praça Nicola Scarpa	-	-	83	83
Total	5.431	5.431	30.564	30.564

- (i) É propriedade de investimento da Calas Participações S.A. Foi adquirida pelo valor de mercado, e está sendo mensurada pelo custo de aquisição. A taxa de depreciação é de 4% a.a. A propriedade de investimento encontra-se depreciada em sua totalidade, sendo que, do montante de R\$ 9.107 referente ao custo, o valor de R\$ 5.431 refere-se a terreno e R\$ 3.676 de edifícios; e

- (ii) Este imóvel é propriedade de investimentos de sua controlada Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda. Foi adquirido pelo valor de mercado, com finalidade de Investimento imobiliário. Atualmente a propriedade não é objeto de venda no curso normal dos negócios e sem receitas auferidas no exercício. A propriedade está sendo mensurada pelo custo de aquisição e como não está sendo utilizada para aferimento de receita a mesma não está sendo depreciada. O imóvel está sendo mantido como propriedade para investimento, pois o objetivo é a de valorização de capital.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve movimentações a serem apresentadas, permanecendo assim, os valores inalterados.

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimento. A seguir demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento:

Propriedades	Empresa	Valor justo em 31/12/2021	Valor contábil em 31/12/2021	Mais valia bruta não registrada
Imóvel - Rod. João Leme dos Santos	Calas	165.700	5.431	160.269
Fábrica Cianê - Av. São Paulo	Mapati	60.000	23.825	36.175
Usina Diesel - Além Ponte	Mapati	2.470	1.225	1.245
Terreno - Praça Nicola Scarpa	Villaldi	1.083	83	1.000
Total		229.253	30.564	198.689

Os laudos foram elaborados por empresa especializada em avaliação patrimonial para a data base de 31 de dezembro de 2021 durante vistoria realizada em novembro e dezembro de 2020. A avaliação foi realizada através do método evolutivo que incorpora critérios de quantificação de custos e comparativo direto de dados do mercado.

11. Investimentos

	Controladora	
	2021	2020
Investimentos	55.100	56.740
Afac	5.400	4.134
Total	60.500	60.874

A movimentação dos investimentos está demonstrada como segue:

	Controladora
Saldo em 31 de dezembro de 2019	53.092
Resultado equivalência	7.323
Aumento de capital	459
Saldo em 31 de dezembro de 2020	60.874
Resultado equivalência	(1.640)
Aumento de capital	1.266
Saldo em 31 de dezembro de 2021	60.500

Segue as informações de investimentos em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Controladas	Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	2021
					Resultado
Coerama Empreendimento Imobiliário Ltda.	56,38%	7.312	783	6.529	(844)
Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	58.346	29.605	28.741	(588)
Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	25.473	2.544	22.929	(526)
Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.026	293	4.733	(50)

Controladas	Participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	2020
					Resultado
Coerama Empreendimento Imobiliário Ltda.	56,38%	7.310	774	6.536	(121)
Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	33.173	3.844	29.329	7.844
Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	25.473	2.431	23.042	(383)
Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.043	277	4.766	(70)

A Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi incorporada pela Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 30 de dezembro de 2020 (Nota Explicativa nº 1).

12. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ágio Parceria (i)	9.180	9.180	9.180	9.180
Software	-	-	11	11
(-) Amortização desenvolvimento de software	-	-	(11)	(10)
(-) Amortização outros	(3.492)	(2.877)	(3.492)	(2.877)
Total	5.688	6.303	5.688	6.304

- (i) Aquisição de cotas da Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda., das empresas com parceria em conjunto com a Rossi Residencial S.A.. O ágio gerado decorre da avaliação ao valor de mercado dos imóveis registrados na referida empresa. O ágio está sendo avaliado ao custo e está sendo amortizado pela fração ideal do terreno (FIT).

Em 30 de setembro de 2013, a Calas Participações S.A. adquiriu a totalidade das quotas pertencentes à Rossi Residencial S.A. de emissão da Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda. O ágio gerado decorre da avaliação ao valor de mercado dos imóveis registrados na referida empresa. O ágio está sendo avaliado ao custo e está sendo amortizado pela fração ideal do terreno (FIT).

13. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos estão representados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Financiamento de obra	-	-	-	359
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) (i)	-	-	25.027	-
Total	-	-	25.027	359
Circulante	-	-	3.028	359
Não circulante	-	-	21.999	-

(i) Em 02 de julho de 2021, a Empresa obteve o certificado de recebíveis imobiliários (CRI) no valor total de R\$ 25.000 (vinte e cinco milhões de reais).

O certificado de recebíveis imobiliários foi adquirido através da 29ª série da 4ª emissão da securitizadora Virgo Companhia de Securitização, através da Cédula de Crédito Bancário nº 41500938-3 em favor da Companhia Hipotecária Piratini (CHP).

Em garantia do pontual e integral cumprimento da obrigação de pagamentos dos valores, foi realizada a alienação fiduciária do imóvel de propriedade da Splice Indústria, Comércio e Serviços Ltda., objeto da matrícula nº 1945 do Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP, localizado na avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 154, Lajeado, Votorantim/SP.

Os “CRI” obtidos, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela empresa no prazo de 84 meses, com vencimento em 13 de junho de 2028. O valor principal será acrescido de juros remuneratórios, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do Depósito Interfinanceiro (DI) de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) equivalente a 5,50% a.a. Os pagamentos dos juros remuneratórios iniciaram em 13 de julho de 2021, e as amortizações do valor principal sofreram uma carência de 09 meses, iniciando em 13 de abril de 2022, e deverão ser pagos mensalmente até o vencimento do contrato.

Seguem as informações sobre os contratos de empréstimos e financiamentos da controladora e suas controladas:

Consolidado

Instituição	Modalidade	Indexador	Taxa de juros anual (%)	Vencimento	2021	2020
					Total	Total
CEF	Construção MCMV	SAC	8,30%	31/12/2020	-	359
Virgo	CRI	CRI	5,50%	13/06/2028	25.027	359
Total					25.027	359

Segue composição da parcela do passivo circulante:

Ano de vencimento	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	359
2022	3.000	-
2023	4.000	-
2024	4.000	-
Acima de 2024	14.027	-
Total	25.027	359

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

Consolidado

Empresa/Banco	Modalidade	Saldo	Adições		Amortização		Saldo
		2020	Principal	Juros	Principal	Juros	2021
Andira-CEF	Finan.Obra	359	-	-	(359)	-	-
Virgo	CRI	-	25.000	27	-	-	25.027
Total - empréstimos e financiamentos		359	25.020	27	(359)	-	25.027

Empresa/Banco	Modalidade	Saldo	Adições		Amortização		Saldo
		2019	Principal	Juros	Principal	Juros	2020
Andira-Banco BBM	Capital de Giro	1.007	-	-	(1.003)	(4)	-
Andira-CEF	Finan.Obra	3.148	1.091	-	(3.880)	-	359
Total - empréstimos e financiamentos		4.155	1.091	-	(4.883)	(4)	359

14. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Adiantamento de clientes (i)	-	-	2.452	-
Total	-	-	2.452	-

- (i) Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica "Adiantamentos de clientes, conforme demonstrado acima. Estes saldos não têm incidência de encargos financeiros.

15. Obrigações tributárias

Obrigações tributárias	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
IOF	-	-	-	1
IRPJ	-	-	50	144
CSLL	-	-	28	60
PIS/Cofins	-	-	8	13
RET	-	-	42	-
Outros	5	-	8	4
Pert (i)	131	147	1.386	1.558
Total	136	147	1.522	1.780
Circulante	22	17	308	395
Não circulante	114	130	1.214	1.385

(i) Débitos tributários federais – Programas de regularização de tributos federais (PRT/PERT)

A Companhia em 2017, aderiu aos programas de Regularização Tributária “PRT” e Especial de Regularização Tributária “PERT”, no valor de R\$ 196 para a controladora e R\$ 2.094 para as controladas, instituídos pelas Medidas Provisórias nºs 766/2017 e 783/2017 (convertida em 24 de outubro de 2017 na Lei nº 13.496).

O PRT possibilitou a inclusão de débitos de natureza tributária e não tributária, junto à Receita Federal do Brasil (RFB) e Fazenda Nacional, vencidas até 30 de novembro de 2016.

O PERT abrangeu débitos de natureza tributária e não tributária, junto à Receita Federal do Brasil (RFB) e à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), vencidos até 30 de abril de 2017, constituídos ou não, em discussão administrativa ou judicial, inclusive a migração dos débitos oriundos dos parcelamentos realizados no PRT.

A Companhia demonstra a seguir a forma de pagamento do PERT, ressaltamos que os processos envolvidos não foram homologados até o momento da publicação das demonstrações contábeis.

Controladora

Saldo a pagar em 31 de dezembro de 2017	196
(-) Pagamentos PERT em 2018	(16)
(-) Abatimento da Receita Federal	(1)
Saldo a pagar em 31 de dezembro de 2018	179
(-) Pagamentos PERT em 2019	(16)
Saldo a pagar em 31 de dezembro de 2019	163
(-) Pagamentos PERT em 2020	(16)
Saldo a pagar em 31 de dezembro de 2020	147
(-) Pagamentos PERT em 2021	(16)
Saldo a pagar em 31 de dezembro de 2021	131

Consolidado

Saldo a pagar em 31 de dezembro de 2017	2.094
(-) Pagamentos Pert em 2018	(184)
(-) Abatimento da Receita Federal	(4)
Saldo a pagar em 31 de dezembro de 2018	1.906
(-) Pagamentos Pert em 2019	(176)
Saldo a pagar em 31 de dezembro de 2019	1.730
(-) Pagamentos Pert em 2020	(172)
Saldo a pagar em 31 de dezembro de 2020	1.558
(-) Pagamentos Pert em 2021	(172)
Saldo a pagar em 31 de dezembro de 2021	1.386

16. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Provisão para garantia	-	-	170	948
Outros débitos	-	-	-	656
Total	-	-	170	1.604
Circulante	-	-	-	656
Não circulante	-	-	170	948

17. Patrimônio líquido**17.1. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital social da Companhia subscrito e parcialmente integralizado é de R\$ 50.223, representado pelo total de 50.222.618 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal:

Acionistas	Nº ações ordinárias	R\$	Participação (%)
(Espólio)Alexandre Beldi Netto	17.077	17.077	34%
Alika Participações Ltda.	16.573	16.573	33%
Alyssum Participações Ltda.	16.573	16.573	33%
Total	50.223	50.223	100%

17.2. Capital a integralizar

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia possui um capital a integralizar no valor de R\$ 7.255.

17.3. Destinação dos resultados

O Estatuto Social da Companhia, como forma de assegurar a integridade do capital social, conforme a Lei das Sociedades por Ações 6.404/76 determina a constituição da reserva legal que corresponde a 5% do valor do lucro líquido do exercício, limitada a 20% do capital social, e a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado do período, ajustado na forma da lei.

Os dividendos a pagar devem ser destacados do patrimônio líquido no encerramento do exercício e registrados como obrigação no passivo:

	Controladora	
	2021	2020
Lucro líquido do exercício	5.994	6.034
Reserva legal 5%	(299)	(302)
Base de cálculo - Distribuição de dividendos	5.695	5.732
Dividendos mínimos obrigatórios	25%	25%
Dividendos a pagar	1.424	1.433

Reserva de Lucros	Movimentação
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.552
Resultado do exercício 2021	5.994
Constituição reserva legal 5%	(299)
Dividendos a pagar	(1.424)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	6.823

18. Receita líquida

Receita bruta	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas de imóveis vendidos	11.300	-	17.285	13.587
Total	11.300	-	17.285	13.587
Deduções				
(-) Impostos e contribuições correntes	(412)	-	(687)	(333)
(-) Vendas canceladas	-	-	(354)	(1.657)
(+/-) Impostos diferidos	-	-	(124)	517
Total	(412)	-	(1.165)	(1.473)
Receita líquida	10.888	-	16.120	12.114

19. Custo de imóvel vendido e locados

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Custo de loteamento	(458)	-	(458)	-
Custo de incorporação Vila Flora	-	-	(2.008)	(4.230)
Total	(458)	-	(2.466)	(4.230)

20. Despesas administrativas e comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com vendas	(8)	(21)	(1.241)	(451)
Despesas com pessoal	(59)	(9)	(92)	(9)
Despesas gerais (Nota Explicativa nº 20.1)	(827)	(486)	(5.029)	(2.623)
Depreciação e amortização	(615)	-	(658)	(9)
Total	(1.509)	(516)	(7.020)	(3.092)

20.1. Despesas gerais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Impostos; tributos e taxas	-	-	(5)	(102)
Instalações	(294)	(194)	(2.570)	(1.341)
Comunicações	(1)	(1)	(9)	(14)
Máquinas e equipamentos	(29)	-	(105)	(29)
Veículos	(44)	(1)	(160)	(65)
Escritório	-	-	(9)	(4)
Informática	-	-	(10)	(39)
Serviços prestados	(348)	(231)	(1.865)	(680)
Publicações	(22)	(4)	(28)	(4)
Despesas legais	(80)	(14)	(102)	(35)
Outras despesas	(9)	(41)	(166)	(310)
Total	(827)	(486)	(5.029)	(2.623)

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras				
Juros ativos	-	-	73	27
Rendimentos sobre aplicações financeiras	-	-	49	29
Variação monetária ativa sobre mútuos (Nota Explicativa nº 8.c)	13	9	1.228	312
Descontos obtidos	-	-	2	3
Outras receitas	-	-	3	20
Total	13	9	1.355	391
Despesas financeiras				
Juros passivos	(1)	-	(17)	(62)
Despesas bancárias	(5)	(5)	(34)	(39)
IOF	(1)	-	(10)	(64)
Descontos concedidos	-	-	(64)	(245)
Variação monetária passiva sobre mútuos (Nota Explicativa nº 8.d)	(946)	(777)	(1.362)	(899)
Multas	(1)	-	(32)	(4)
Outras despesas financeiras	-	-	(837)	(171)
Total	(954)	(782)	(2.356)	(1.484)
Resultado financeiro	(941)	(773)	(1.001)	(1.093)

22. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucros (prejuízos) antes das provisões tributárias	6.336	6.034	6.352	3.930
(-) Diferença da base de cálculo pelo lucro presumido	(5.331)	(6.034)	(4.215)	2.107
(=) Base de cálculo	1.005	-	2.137	6.037
(x) Aplicação de alíquota do IRPJ 25% e da CSLL 9%	34%	34%	34%	34%
(=) Provisão imposto de renda e contribuição social	342	-	727	(2.052)
Imposto corrente	(342)	-	(596)	(276)
Imposto diferido	-	-	(131)	2.328

a) Tributos diferidos – passivo

Movimentação Tributos Diferidos	Consolidado			
	Saldo 2020	Apropriação	Baixa	Saldo 2021
Cofins diferido	98	394	(292)	200
PIS diferido	21	85	(63)	43
CSLL diferida	131	142	(105)	168
IRPJ diferido	307	237	(143)	401
Total	557	858	(603)	812
Circulante	194	-	-	449
Não circulante	363	-	-	363

23. 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 entende que não há processos em curso com probabilidade de perda provável.

A Companhia possui em 2021, processos estimados com perdas possíveis no montante de R\$ 25 para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

24. Resultado por ação

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

	2021	2020
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	5.994	6.034
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	50.223	50.223
Lucro básico e diluído por ação - R\$ por lote de mil ações	119	120

25. 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; e
- 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 a 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	2	1	2.525	49
Contas a receber de clientes	-	-	1.999	3.293
Partes relacionadas	311	298	11.352	11.542
Debêntures	-	-	25.463	-
Outros créditos	314	300	2.205	1.635
Total	627	599	43.544	16.519

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	27	7	158	83
Empréstimos e financiamentos	-	-	25.027	359
Partes relacionadas	22.030	29.456	25.323	32.609
Total	22.057	29.463	59.401	33.051

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	valor justo	Valor contábil	Valor Justo	Valor contábil	Valor justo
Ativo						
Caixa e equivalentes	(1)	Nível 1	2	2	2.525	2.525
Contas a receber	(2)	Nível 2	-	-	1.999	1.999
Debêntures	(2)	Nível 2	-	-	25.463	-
Outros Créditos	(2)	Nível 2	314	314	2.205	2.205
Partes relacionadas	(2)	Nível 2	311	311	11.352	11.352
Total			627	627	43.544	43.544
Passivo						
Fornecedores	(2)	Nível 2	27	27	158	158
Partes relacionadas	(2)	Nível 2	22.030	22.030	25.323	25.323
Empréstimos financiamentos	(2)	Nível 2	-	-	25.027	25.027
Total			22.057	22.057	50.508	50.508

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

(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); e
- **Nível 3** – Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

26. 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.

* * *