

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Calas Participações S.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 possui 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 março de 2020, o Brasil enfrenta uma crise sanitária sem precedentes, que impacta todos os setores da economia e da Companhia.

Considerando o evento acima, a Companhia optou por adiar qualquer projeto e/ou lançamento previstos para o ano de 2020 devido às incertezas de mercado.

No entanto, no 4º trimestre de 2020 e 1º trimestre de 2021, a Administração retomou os assuntos e determinou as seguintes medidas estratégicas para a Companhia e suas controladas:

- 1) 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 em diversas etapas.

Nesse momento não é possível mensurar a previsão de lançamento devido a área não ser atendida por sistema de coleta de esgoto. O assunto vem sendo analisado junto aos órgãos competentes para viabilização do projeto.

Venda

Em 23 de março de 2021 a Calas Participações S.A. vendeu 106.100,07 m² de área, parte do loteamento Toray, para Associação Cultural de Renovação Tecnológica Sorocabana, no valor de R\$ 11.300. O valor foi recebido à vista em 25 de março de 2021, e foi utilizado para liquidar parte do mútuo passivo com a Splice do Brasil S.A. na mesma data.

Referente ao saldo de mútuo em partes relacionadas, as movimentações são feitas para suprimento de caixa intercompany, por isso os contratos são elaborados com prazo indeterminado.

Estoque

Os loteamentos contabilizados em estoques, são registrados a valor de custo de aquisição e gastos de desenvolvimento, dessa forma não reflete o valor de mercado atual.

Para firmar a operação de compra e venda de parte da área do loteamento Toray foi contratada empresa especializada para emissão de Laudo a valor de mercado, conforme descrito abaixo:

Empresa	Valor justo em 31/12/2020	Valor contábil em 31/12/2020	Mais valia bruta não registrada
Loteamento Toray Calas	90.381	4.016	86.365
Total	90.381	4.016	86.365

O mesmo ocorre com os ativos registrados em propriedades para investimento conforme Nota Explicativa nº 9. Os referidos imóveis estão registrados a valor de custo de aquisição, mas possuem valor justo avaliados em R\$ 229.253.

- 2) **Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda:** No segundo semestre de 2021 há previsão de lançamento do Condomínio Gerânios, localizado no Villa Flora, no município de Votorantim, estado de São Paulo. As obras terão início em 2022, sendo financiadas por meio bancário através da Caixa Econômica Federal.

As vendas terão como condições de comercialização 20% de entrada e 80% podendo ser financiado através do banco da Caixa Econômica Federal.

- 3) **Coerama Empreendimentos Imobiliários Ltda:** A controlada possui uma área denominada "Cardieri", localizada no bairro Campolim, no município de Sorocaba, estado de São Paulo, bairro nobre localizado na região Sul próximo à 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, estuda-se a possibilidade de implantação de um Mall ou Empreendimento Comercial na parte frontal do terreno, e posteriormente a implantação de empreendimento residencial vertical, ainda sem data determinada para lançamento.

- 4) **Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda:** A controlada possui um conjunto predial, denominado Fábrica Av. São Paulo, formado por um amplo terreno e edificações.

O imóvel está localizado próximo a região central do município de Sorocaba, estado de São Paulo, com proximidade a indústrias, órgãos municipais da prefeitura, empresas de serviços e residências.

Visando a área e sua localização, foi contratado empresa especializada em pesquisas de mercado, BRAIN, para identificação da vocação da área visando novo empreendimento ou projeto, ainda sem data determinada para lançamento.

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	221
Processo - terreno Álvaro Soares matrícula 8512	1.335
Terreno - Praça Nicola Scarpa - matrícula 5852	83
PASSIVO	207
Obrigações fiscais	-
Mútuos intercompany	207
Espólio ABN	-
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.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta diante do cenário atual e dos desdobramentos da pandemia, as principais medidas adotadas consistiram no afastamento domiciliar dos colaboradores pertencentes a grupos de risco, 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 todos os profissionais enquadrados que possam desenvolver suas atividades fora do espaço físico da empresa; com exceção dos técnicos em campo onde houve intensificação de protocolos de segurança e fornecimento de EPI’S necessários para proteção contra o coronavírus, houve suspensão de viagens não essenciais; suspensão de eventos e reuniões presenciais; disponibilização de ferramentas 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, houve negociação com fornecedores e instituições financeiras para redução de valores e/ou carência para os próximos pagamentos; adesão ao programa federal de postergações de pagamento de impostos; e captação de recursos governamentais para superação da crise (PEAC).

No primeiro trimestre de 2021, época de elaboração dessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, alguns países do mundo, entre eles o Brasil, apresentavam uma nova onda de aumento de casos de COVID-19, suscitando o enrijecimento de medidas de distanciamento social em alguns estados e cidades, ao mesmo tempo em que se dava o início à campanha de vacinação contra o coronavírus. O prolongamento dessa situação e potenciais novos efeitos adversos na economia brasileira irão depender de alguns 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.

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.

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 (DVAs) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do valor adicionado.

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 27 de abril de 2021.

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 2020 e 2019.

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 2020 e 2019.

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. 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 2020 e 2019.

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. 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)** 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.

2.13. 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.

2.14. Impostos e contribuições

2.14.1. 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.

2.14.2. 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;
- 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%

2.15. 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.

2.16. 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 2020 e 2019 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 nº 2.4.

2.17. 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.

2.18. 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.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

As normas alteradas e interpretações, que são válidas para período iniciado em 1º de janeiro de 2020, não tiveram impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

- Alterações no CPC 15 (R1): Definição de negócios;
- Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência;
- Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de omissão material;
- Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro;
- Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento.

3.1 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: Classificação de passivos como circulante ou não circulante: Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar 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.

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	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e bancos	1	3	46	487
Aplicações financeiras (i)	-	-	3	277
Total	1	3	49	764

- (i) As aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Interbancários (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	
	2020	2019	2020	2019
Contas a receber	-	-	3.293	6.390
Total	-	-	3.293	6.390
Circulante	-	-	3.186	6.390
Não Circulante	-	-	107	-

Vencimento demonstrado por períodos:

Períodos	Consolidado	
	2020	2019
Vencidos	799	-
2020	-	6.390
2021	2.387	-
2022	92	-
2023	15	-
Total	3.293	6.390

Os valores de Ajuste a Valor Presente (AVP) foram considerados irrelevantes e, portanto, não foram reconhecidos nas demonstrações contábeis. Nos exercícios findos em 2020 e 2019 não há perdas esperadas de crédito a serem registradas.

6. Imóveis destinados à venda

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Estoque de terrenos	4.016	4.007	26.898	24.248
Imóveis em construção	-	-	-	1.909
Imóveis concluídos	-	-	5.265	5.921
Total	4.016	4.007	32.163	32.078
Circulante	-	-	12.708	11.880
Não circulante	4.016	4.007	19.455	20.198

O estoque de terrenos está classificado no ativo não circulante, pois não há expectativa de lançamento para o próximo ano.

7. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Processo Imóvel Avenida São Paulo (i)	300	300	300	300
Processo Empreendimento Álvaro Soares (ii)	-	-	1.335	1.335
Outros	1	23	86	145
Total	301	323	1.721	1.780
Circulante	1	23	86	145
Não circulante	300	300	1.635	1.635

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

8. Partes relacionadas

a) Ativos – créditos com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Splice do Brasil Telecomunicação e Eletrônica S.A.	-	-	11.042	4.708
Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	228	222	222	216
Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70	68	-	-
Credibel Holding Financeira S.A.	-	-	278	271
Qiviuk Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	24
Splice Construtora Ltda.	-	-	-	5.026
Não circulante	298	290	11.542	10.245

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 2020 e 2019. Os contratos são de prazo indeterminado.

b) Passivo – débitos com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Splice Indústria Comércio e Serviços Ltda.	11.310	11.006	11.310	11.006
Viila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	601	585	750	730
Celtis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	35	34
Splice do Brasil Telecomunicação Eletrônica S.A.	17.320	15.804	19.178	17.578
Ficus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	131	128	155	150
Ouroville Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	91	-	91
Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	216
Sorobel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	94	-	93	-
Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	222	-
Tolvi Participações S.A.	-	-	866	844
Total passivo (i)	29.456	27.614	32.609	30.649
Circulante	11.300	-	11.335	-
Não circulante	18.156	27.614	21.274	30.649

(i) 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 2020 e 2019. 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	
	2020	2019	2020	2019
Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	4	2	4
Splice Construtora Ltda.	-	-	160	206
Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	12	12	25
Outros recebimentos	-	65	3	135
Qiviuk Participações Ltda	-	-	-	1
Splice do Brasil Telecomunicação e Eletrônica S.A.	-	-	128	180
Credibel Holding Financeira S.A.	-	-	7	15
Total	8	81	312	566

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	
	2020	2019	2020	2019
Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda	(16)	-	(20)	-
Ficus Empreendimentos Imobiliários Ltda	(1)	-	(2)	-
Tolvi Participações S/A	-	-	(23)	-
Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(6)	-
Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(31)	-
Splice Indústria Comércio e Serviços Ltda.	(304)	(591)	(304)	(591)
Splice do Brasil Telecomunicação e Eletrônica S.A.	(456)	(588)	(505)	(637)
Outras correções	-	(661)	(8)	(1.331)
Total	(777)	(1.840)	(899)	(2.559)

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 2020 e 2019.

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.

9. 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 2020 e 2019 são assim representados:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
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 Cianê Av. São Paulo/Usina Diesel 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.
- (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 2020 e 2019 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 31/12/2020	Valor contábil em 31/12/2020	Mais valia bruta não registrada
Construção - Rod. João Leme dos Santos (TRIO)	Calas	165.700	9.107	156.593
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	Greendbel	1.083	83	1.000
Total		229.253	34.240	195.013

Os laudos foram elaborados por empresa especializada em avaliação patrimonial para a data base de 31 de dezembro de 2020 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.

10. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Investimentos	60.874	53.092	-	-
Total	60.874	53.092	-	-

A movimentação dos investimentos está demonstrada como segue:

Controladora

Saldo em 31 de dezembro de 2018	54.755
Resultado de equivalência	(2.071)
Aumento de capital	408
Saldo em 31 de dezembro de 2019	53.092
Resultado de equivalência	7.323
Aumento de capital	459
Saldo em 31 de dezembro de 2020	60.874

Seguem as informações de investimentos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Controladas	Participação		Patrimônio		2020
	direta	Ativo	Passivo	líquido	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. (i)	100,00%	5.043	277	4.766	(70)

(i) A Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi incorporada pela Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 30 de dezembro de 2020 (NE1).

Controladas	Participação		Patrimônio		2019
	direta	Ativo	Passivo	líquido	Resultado
Coerama Empreendimento Imobiliário Ltda.	56,38%	7.237	698	6.539	(603)
Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.723	207	1.516	(69)
Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.646	14.161	21.485	(1.124)
Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	25.475	2.371	23.104	(459)
Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.370	69	3.301	(71)

11. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Ágio parceria (i)	9.180	9.180	9.180	9.180
Software	-	-	11	11
(-) Amortização desenvolvimento de software	-	-	(10)	(8)
(-) Amortização outros	(2.877)	(2.877)	(2.877)	(2.877)
Total	6.303	6.303	6.304	6.306

(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 empresa Calas Participações S.A., adquiriu a totalidade das quotas da Rossi Residencial S.A. com participação na empresa 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).

12. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos estão representados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Empréstimos para capital de giro	-	-	359	4.155
Total	-	-	359	4.155
Circulante	-	-	359	3.152
Não circulante	-	-	-	1.003

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

Consolidado

Instituição	Modalidade	Indexador	Taxa de juros anual (%)	Vencimento	Valor original	2020 Total	2019 Total
BBM	Capital de giro	CDI	4,90%	17/03/2023	2.169	-	1.007
CEF(i)	Construção MCMV	SAC	8,30%	31/12/2020	11.248	359	3.148
						359	4.155

- (i) Para a captação do empréstimo foi dada em garantia as 160 unidades residenciais do terreno do empreendimento Condomínio dos Antúrios que será constituído com cinco edifícios denominados Laura 16V-A, Laura 16V-B, Julia 2-A, Julia 2-B, Julia 4, Julia 4 Varanda e Julia 6 Varanda, registrado pelo custo no montante de R\$ 27.777.

Segue composição da parcela do passivo circulante:

Ano de vencimento	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	3.152
2021	359	1.003
Total	359	4.155

a) Movimentação dos empréstimos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Controladora

Empresa/Banco	Modalidade	Saldo 2018	Adições		Amortização		Saldo 2019
			Principal	Juros	Principal	Juros	
Calas-Banco Pine	Capital de Giro	8.022	-	526	(8.000)	(548)	-
Calas-Banco do Brasil	Capital de Giro	1.256	-	54	(1.250)	(60)	-
Calas-Banco do Brasil	Capital de Giro	544	-	32	(541)	(35)	-
Total - empréstimos e financiamentos		9.822	-	612	(9.791)	(643)	-

Consolidado

Empresa/Banco	Modalidade	Saldo 2019	Adições		Amortização		Saldo 2020
			Principal	Juros	Principal	Juros	
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

Empresa/Banco	Modalidade	Saldo 2018	Adições		Amortização		Saldo 2019
			Principal	Juros	Principal	Juros	
Andira-Banco BBM	Capital de Giro	2.166	2.167	46	(3.332)	(40)	1.007
Andira-CEF	Finan. Obra	736	4.794	-	(2.382)	-	3.148
Calas-Banco Pine	Capital de Giro	8.022	-	526	(8.000)	(548)	-
Calas-Banco do Brasil	Capital de Giro	1.256	-	54	(1.250)	(60)	-
Calas-Banco do Brasil	Capital de Giro	544	-	32	(541)	(35)	-
Total - empréstimos e financiamentos		12.724	6.961	658	(15.505)	(683)	4.155

13. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Adiantamento de clientes (i)	-	-	-	1.518
Adiantamento de clientes permuta	-	-	-	1.839
Total	-	-	-	3.357

- (i) Referem-se a recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos de créditos a receber decorrentes de venda de imóveis, conforme critério de reconhecimento de receita, descritos na Nota Explicativa nº 2.4.

14. Obrigações tributárias

Obrigações tributárias	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
IOF	-	-	1	10
IRPJ	-	-	144	212
CSLL	-	-	60	88
PIS/Cofins	-	-	13	36
Outros	-	1	4	16
PERT (i)	147	163	1.558	1.730
Total	147	164	1.780	2.092
Circulante	17	19	395	532
Não circulante	130	145	1.385	1.560

(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 abaixo 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 31/12/2017	196
(-) Pagamentos PERT em 2018	(16)
(-) Abatimento da Receita Federal	(1)
Saldo a pagar em 31/12/2018	179
(-) Pagamentos PERT em 2019	(16)
Saldo a pagar em 31/12/2019	163
(-) Pagamentos PERT em 2020	(16)
Saldo a pagar em 31/12/2020	147

Consolidado

Saldo a pagar em 31/12/2017	2.094
(-) Pagamentos PERT em 2018	(184)
(-) Abatimento da Receita Federal	(4)
Saldo a pagar em 31/12/2018	1.906
(-) Pagamentos PERT em 2019	(176)
Saldo a pagar em 31/12/2019	1.730
(-) Pagamentos PERT em 2020	(172)
Saldo a pagar em 31/12/2020	1.558

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Provisão para garantia	-	-	948	781
Outros débitos	-	-	656	1
Total	-	-	1.604	782
Circulante	-	-	656	1
Não circulante	-	-	948	781

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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%
Antonio Roberto Beldi	16.573	16.573	33%
Marco Antonio Beldi	16.573	16.573	33%
Total	50.223	50.223	100%

16.2. Capital a integralizar

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia possui um capital a integralizar no valor de R\$ 7.255.

16.3. Destinação dos resultados

O Estatuto Social da Companhia, como forma de assegurar a integridade do capital social, conforme a Lei das Companhia 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	
	2020	2019
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	6.034	(5.417)
Reserva legal 5%	(302)	-
Base de cálculo – Distribuição de dividendos	5.731	(5.417)
Dividendos mínimos obrigatórios	25%	25%
Dividendos a pagar	1.433	-

Reserva de Lucro

	Movimentação
Saldo em 31/12/2019	(1.747)
Resultado do Exercício 2020	6.034
Constituição Reserva Legal 5%	(302)
Dividendos a pagar	(1.433)
Saldo em 31/12/2020	2.552

17. Receita líquida

Receita bruta	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas de imóveis vendidos	-	-	13.587	18.328
Total	-	-	13.587	18.328
Deduções				
(-) Impostos e contribuições correntes	-	-	(333)	(1.553)
(-) Vendas canceladas	-	-	(1.657)	(1.154)
Impostos diferidos	-	-	517	(549)
Total	-	-	(1.473)	(3.256)
Receita líquida	-	-	12.114	15.072

18. Custo de imóvel vendido e locados

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Custo de loteamento Vila Flora	-	-	(4.230)	(10.039)
Total	-	-	(4.230)	(10.039)

19. Despesas administrativas e comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas com vendas	(21)	(9)	(451)	(936)
Despesas com pessoal	(9)	-	(9)	-
Despesas gerais (Nota Explicativa nº 19.1)	(486)	(766)	(2.623)	(2.947)
Depreciação e amortização	-	(1)	(9)	(34)
Amortização ágio sobre quotas Andira	-	(798)	-	(799)
Total	(516)	(1.573)	(3.092)	(4.716)

19.1 Despesas gerais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Impostos; tributos e taxas	-	-	(102)	(101)
Instalações	(194)	(288)	(1.341)	(1.407)
Comunicações	(1)	-	(14)	(20)
Máquinas e equipamentos	-	(3)	(29)	(5)
Veículos	(1)	(2)	(65)	(81)
Escritório	-	-	(4)	(8)
Informática	-	-	(39)	(76)
Serviços prestados	(231)	(337)	(680)	(860)
Publicações	(4)	-	(4)	-
Despesas legais	(14)	(5)	(35)	(18)
Outras despesas	(41)	(131)	(310)	(370)
Indedutível	-	-	-	(1)
Total	(486)	(766)	(2.623)	(2.947)

20. Outras receitas operacionais, líquidas

Outras receitas operacionais	Controladora		Consolidado	
	2019	2019	2019	2019
Outras receitas	-	-	9	7
Total	-	-	9	7

21. Resultado financeiro

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Juros ativos	-	-	27	30
Rendimentos sobre aplicações financeiras	-	19	29	133
Variação monetária ativa sobre mútuos (NE 8.c)	9	81	312	566
Descontos obtidos	-	-	3	4
Outras receitas	-	-	20	4
Total	9	100	391	737
Despesas financeiras				
Juros passivos	-	-	(62)	(186)
Despesas bancárias	(5)	(7)	(39)	(53)
IOF	-	-	(64)	(125)
Descontos concedidos	-	-	(245)	(36)
Variação monetária passiva sobre mútuos (NE nº 8.d)	(777)	(1.840)	(899)	(2.559)
Multas	-	-	(4)	(8)
Outras despesas financeiras	-	-	(171)	(206)
Total	(782)	(1.847)	(1.484)	(3.173)
Resultado financeiro	(773)	(1.747)	(1.093)	(2.436)

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	
	2020	2019	2020	2019
Lucros (prejuízo) antes das provisões tributárias	6.033	(5.391)	3.928	(2.112)
(-) Diferença da base de cálculo pelo lucro presumido	(6.033)	5.314	2.107	12.606
(=) Base de cálculo	-	(77)	6.035	10.494
(x) Aplicação de alíquota do IRPJ 25% e da CSLL 9%	34%	34%	34%	34%
(=) Provisão imposto de renda e contribuição social	-	(26)	2.052	(3.568)
Imposto corrente	-	(26)	(276)	(1.194)
Imposto diferido	-	-	2.328	(2.374)

a) Tributos diferidos – passivo

Movimentação Tributos Diferidos	Consolidado			
	Saldo 2019	Apropriação	Baixa	Saldo 2020
Cofins Diferido	522	(504)	80	98
PIS Diferido	114	(110)	17	21
CSLL Diferida	715	(612)	28	131
IRPJ Diferido	2.051	(1.775)	31	307
Total	3.402	(3.001)	156	557
Circulante	3.039			194
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 2020, 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:

	2019	2019
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	6.034	(5.417)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	50.223	50.223
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$ por lote de mil ações	120	(108)

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;
- 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	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e equivalentes de caixa	1	3	49	764
Contas a receber de clientes	-	-	3.293	6.390
Partes relacionadas	298	290	11.542	10.245
Outros créditos	300	300	1.636	1.635
Total	599	593	16.520	19.034

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	
	2020	2019	2020	2019
Fornecedores	8	85	84	973
Empréstimos e financiamentos	-	-	359	4.155
Partes relacionadas	29.456	27.614	32.609	30.649
Total	29.464	27.699	33.052	35.777

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 2020 e 2019.

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.

	Classificação	Hierarquia de valor justo	Controladora		Consolidado	
			2020	2020	2020	2020
			Valor contábil	Valor Justo	Valor contábil	Valor Justo
Ativo						
Caixa e equivalentes de caixa	(1)	Nível 1	1	1	49	49
Contas a receber de clientes	(2)	Nível 2	-	-	3.293	3.293
Outros créditos	(2)	Nível 2	300	300	1.636	1.636
Partes relacionadas	(2)	Nível 2	298	298	11.542	11.542
Total			599	599	16.520	16.520
Passivo						
Fornecedores	(2)	Nível 2	8	8	84	84
Partes relacionadas	(2)	Nível 2	29.456	29.456	32.609	32.609
Empréstimos e financiamentos	(2)	Nível 2	-	-	359	359
Total			29.464	29.464	33.052	33.052

(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).

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, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

27. Eventos subsequentes

Em 25 de março de 2021, a Companhia efetuou a quitação de uma parte do saldo passivo de mútuo intercompany com a Splice do Brasil S.A., no montante de R\$ 11.300.

* * *