



BETA 43 INCORPORAÇÃO LTDA.

Notas Explicativas compõe as Demonstrações Contábeis Findas em 31 de Dezembro de 2021 e 2020.



Balanço Patrimonial

Dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais)

Ativo

| | Nota explicativa | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 1.144.436,32 | 787.338,42 |
| Contas a receber | 5 | 1.520.000,00 | - |
| | | 2.664.436,32 | 787.338,42 |
| | | | |
| Imobilizado | 6 | 16.496.455,89 | 16.680.304,07 |
| | | 16.496.455,89 | 16.864.152,23 |
| | | | |
| Total do ativo | | 19.160.892,21 | 18.673.872,62 |

Passivo e patrimônio líquido

| | Nota explicativa | 2021 | 2020 |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| Circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | | | 113.047,70 |
| Fornecedores | 7 | 3.940,00 | |
| Obrigações tributárias | 8 | 180.875,56 | 192.130,73 |
| Partes relacionadas | 9 | 102.953,78 | 1.710.552,83 |
| Receita Diferida | | 1.330.000,00 | - |
| | | 1.617.769,34 | 2.015.731,26 |
| | | | |
| Não circulante | | | |
| Impostos Diferidos | 10 | 27.607,00 | |
| Obrigações tributárias | 8 | 252.346,49 | 356.283,86 |
| | | 279.953,49 | 356.283,86 |
| | | | |
| Patrimônio líquido | 11 | | |
| Capital Social | | 12.824.317,00 | 12.824.317,00 |
| Reserva de lucros | | 4.438.852,38 | 2.271.310,37 |
| | | 17.263.169,38 | 15.095.627,37 |
| | | | |
| Total do passivo e do patrimônio líquido | | 19.160.892,21 | 17.467.642,49 |



Demonstração do Resultado

Dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais)

| | Nota Explicativa | 2021 | 2020 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Receita Bruta | | 2.527.675,49 | 2.488.395,72 |
| (-) Deduções da Receita | | (92.260,14) | (90.826,55) |
| Receita líquida | 12 | 2.435.415,35 | 2.397.569,17 |
| (-) Custo da vendas e serviços prestados | 13 | (183.848,18) | (183.848,16) |
| (=) Lucro bruto | | 2.251.567,17 | 2.213.721,01 |
| (+/-) Despesas/receitas operacionais | | | |
| Despesas administrativas | | (11.982,75) | (2.502,25) |
| Despesas tributárias | | (546,88) | (577,75) |
| Outras receitas não operacionais | 14 | 195.045,26 | 341.643,46 |
| (=) Resultado operacional antes do resultado financeiro | | 2.434.082,80 | 2.552.284,47 |
| Despesas financeiras | 15 | (15.529,69) | (16.566,16) |
| Receitas financeiras | 15 | - | - |
| (=) Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | | 2.418.553,11 | 2.535.718,31 |
| Contribuição social sobre o lucro líquido | 16 | (72.797,07) | (71.665,81) |
| Imposto de renda | 16 | (178.214,03) | (175.071,68) |
| (=) Resultado do exercício | | 2.167.542,01 | 2.288.980,82 |
| Lucro (prejuízo) por quota | | 0,17 | 0,18 |

Demonstração do Resultado Abrangente

Dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais)

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------------|---------------------|
| Resultado líquido do exercício | 2.167.542,01 | 2.288.980,82 |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| Total do resultado abrangente do exercício | 2.167.542,01 | 2.288.980,82 |



Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em Reais)

| | Nota Explicativa | Capital Social | Reserva de Lucros | Total |
|---|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2019 | | 12.824.317,00 | 1.182.329,55 | 14.006.646,55 |
| Aumento de Capital Social | | - | - | - |
| Resultado do Exercício | | - | 2.288.980,62 | 2.288.980,62 |
| Distribuição de Lucros | | - | (1.200.000,00) | (1.200.000,00) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | 11 | 12.824.317,00 | 2.271.310,17 | 15.095.627,17 |
| Resultado do Exercício | | - | 2.167.542,01 | 2.167.542,01 |
| Distribuição de lucros | | - | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | 11 | 12.824.317,00 | 4.438.852,18 | 17.263.169,18 |

Demonstração dos Fluxos de Caixa pelo Método Indireto
Dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em Reais)

| | 2021 | 2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Resultado do exercício | 2.167.542,01 | 2.288.980,82 |
| Ajustes que não representam entrada e saída de caixa | | |
| Baixa de Ativo Imobilizado | | |
| Depreciação e amortização | 183.848,16 | 183.848,16 |
| | 2.351.390,17 | 2.472.828,98 |
| Aumento e diminuição das contas de ativo e passivo | | |
| Receita Diferida | (190.000,00) | - |
| Impostos Diferidos | (76.330,35) | - |
| Obrigações tributárias | (11.255,17) | (108.019,27) |
| Fornecedores | 3.940,00 | - |
| | (273.645,52) | (108.019,27) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | 2.077.744,65 | 2.364.809,71 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | |
| Partes Relacionadas | (1.607,599) | - |
| Pagamento de Empréstimos e Financiamentos | (113.047,70) | (528.261,20) |
| Distribuição de lucros | - | (1.200.000,00) |
| Caixa líquido das atividades de financiamentos | (1.720.646,75) | (1.728.261,20) |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa | 357.097,90 | 636.548,51 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 787.338,42 | 150.789,91 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 1.144.436,32 | 787.338,42 |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa | 357.097,90 | 636.548,51 |



1. Contexto operacional

A empresa BETA43 Incorporação Ltda atua no segmento de de incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, administração e locação de imóveis.

2. Base de preparação

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A autorização para conclusão destas demonstrações financeiras foi dada pela Administração da Empresa em 23 de Abril de 2021.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma na nota explicativa correspondente.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que também é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações contábeis apresentadas em Real foram arredondadas para o número inteiro mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas críticas. Este fato também exige que a Administração da Empresa exerça uma maior capacidade de julgamento na aplicação das políticas contábeis da Empresa.

Como o julgamento da Administração envolve a determinação de estimativas relacionadas à probabilidade de eventos futuros, os resultados reais eventualmente podem divergir dessas estimativas. Na preparação das demonstrações contábeis, a Empresa adotou algumas variáveis e premissas derivadas de sua experiência histórica, dentre outros fatores que entende como razoáveis e relevantes. Os resultados poderiam ser distintos dos estimados sobre premissas, variáveis ou condições diferentes, mas as áreas onde julgamentos e estimativas significativos foram feitos na preparação de tais demonstrações contábeis e seus efeitos referem-se a:

Vida útil do ativo imobilizado, provisão para créditos de liquidação duvidosa, e provisão para contingências.

3. Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis adotadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão descritas a seguir. As políticas foram aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo indicação contrária.

3.1. Ativos financeiros

3.1.1. Classificação

A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.



(a) Ativos financeiros

A Empresa classifica seus ativos financeiros sob a categoria de empréstimos e recebíveis.

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 compreendem caixa e equivalente de caixa, aplicação financeira e contas a receber de clientes.

(b) Passivos financeiros

A Empresa classifica seus passivos financeiros sob a categoria de outros passivos financeiros. São mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 compreendem o saldo a pagar de fornecedores e empréstimos e financiamentos.

3.2. Instrumentos financeiros

A empresa apresenta em seu balanço patrimonial instrumentos financeiros não derivativos, que incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, assim como empréstimos e financiamentos e fornecedores.

As práticas contábeis utilizadas para valorização dos ativos e passivos financeiros estão reconhecidas a valores que não diferem dos de mercado.

Empresa não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os saldos de caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais.

3.4. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor a receber de aluguéis, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Empresa.

Se o prazo de recebimento é equivalente há um ano ou menos (ou outro que atenda o ciclo normal da Empresa), as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

3.5. Partes relacionadas

São representados por operações com empresas ligadas e com acionistas e são registrados pelos valores disponibilizados e (ou) recebidos às contrapartes, sem qualquer atualização monetária.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.



Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança.

A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada.

As vidas úteis estimadas para os exercícios corrente e comparativo são as seguintes:

| | <u>Vida útil</u> |
|-------------|------------------|
| Edificações | 25 anos |
| Instalações | 10 anos |

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

3.7. Provisões

As provisões são reconhecidas quando: a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança. As provisões não são reconhecidas com relação às perdas operacionais futuras.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Após as avaliações da administração não foi identificado necessidade de provisões para o exercício findo em 2021 e 2020.

3.8. Estimativa do valor justo

Pressupõe-se que os saldos de contas a receber de clientes menos a perda (*impairment*) e contas a pagar aos fornecedores estejam demonstrados próximos de seus valores justos. O valor justo dos passivos financeiros para fins de divulgação, é estimado mediante o desconto dos fluxos de caixa contratuais, futuros, pela taxa de juros vigente no mercado, que está disponível para a Empresa para instrumentos financeiros similares.

As taxas de juros efetivas nas datas dos balanços são os habituais no mercado e os seus valores justos não diferem significativamente dos saldos nos registros contábeis. As aplicações financeiras, representadas por aplicações em renda fixa e classificadas como empréstimos e recebíveis, foram avaliadas com base na taxa de remuneração contratada junto à respectiva instituição financeira, considerada como taxa habitual de Mercado.

3.9. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

Reconhecimento da receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e outras deduções similares.

As receitas de aluguéis são reconhecidas quando for provável que os benefícios econômicos associados à transação fluirão



para a Empresa, podendo ser confiavelmente estimado quando todas as condições foram satisfeitas.

- A quantia da receita possa ser confiavelmente mensurada;
- For provável que os benefícios econômicos associados à transação fluirão para a Empresa;
- A proporção dos serviços executados até a data do balanço possa ser confiavelmente mensurada;
- As despesas incorridas com a transação, assim como os custos para concluí-la possa ser confiavelmente mensurados.

3.10 Tributação

Impostos e contribuições sobre as receitas

As receitas da Empresa estão sujeitas PIS, COFINS.

No que tange ao PIS e a COFINS, as receitas decorrentes de serviços de locação são tributadas com base no regime cumulativo, conforme disposto no artigo 8º da Lei nº 10.637 de 2002 e do artigo 10º da Lei nº 10.833 de 2003. Nesse contexto, a base de cálculo do PIS e COFINS é calculada à razão de 0,65% e 3% respectivamente sobre o faturamento bruto da atividade.

Esses tributos são apresentados como contas redutoras das receitas de serviços.

Impostos e contribuições sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados com base no regime do lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é a receita bruta auferida trimestralmente acrescida de ganhos de capital, dos rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras e das variações monetárias ativas e demais resultados positivos obtidos pela empresa.

4. Caixa e Equivalentes de caixa

| Caixa e equivalentes de caixa | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|
| Caixa | | |
| Banco Bradesco SA | <u>1.144.436,32</u> | <u>787.338,42</u> |
| | <u>1.144.436,32</u> | <u>787.338,42</u> |

5 . Contas a receber

O contas a receber de curto e longo prazo referem-se valores a receber de aluguéis, conforme contrato assinado com a empresa Willy Instrumentos de precisão, segue composição:

| Contas a Receber | 2021 | 2020 |
|-------------------------|---------------------|-------------|
| Locações a Receber | <u>1.520.000,00</u> | <u>-</u> |
| | <u>1.520.000,00</u> | <u>-</u> |
| Receita Diferida | 2021 | 2020 |
| Contratos de Locação | <u>1.330.000,00</u> | <u>-</u> |
| | <u>1.330.000,00</u> | <u>-</u> |



A partir de 2021 a entidade adotou a política contabilizar todo o valor a receber do contrato de locação de acordo com a sua vigência em contas a receber em contrapartida a receita diferida no passivo, mensalmente a parcela correspondente do mês está contabilizado como receita, conforme princípio da competência.

6. Imobilizado

| | Saldo Líquido 31/12/2020 | Depreciação | Saldo Líquido 31/12/2021 |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Terreno | 12.459.748,32 | - | 12.459.748,32 |
| Edificações | 4.596.204,35 | - | 4.596.204,35 |
| (-) Depreciação de Edificações | -375.648,60 | -183.848,18 | -559.496,78 |
| | 16.680.304,07 | -183.848,18 | 16.496.455,89 |

Refere-se a Terreno e Edificação situado á Rua João Pessoa, nº. 620, em São Caetano do Sul/SP, terreno com área de 9003,78m² e área construída de 7806,4 m².

Imóveis estão alugados, a entidade contratou empresa especializada que avaliou tais imóveis a valor de mercado, o laudo demonstrou que o saldo contábil desses bens é menor que o seu valor de mercado.

7. Fornecedores

Refere-se a título com vencimento inferior a 30 dias.

8. Obrigações Tributárias

| Obrigações Tributárias | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cofins a Recolher | 5.700,00 | 6.220,99 |
| Contrib. Sociais a Recolher | 186,00 | 34,58 |
| IRRF S/Serviços Tomados | 120,00 | 11,16 |
| PIS a Recolher | 1.235,00 | 1.347,88 |
| Provisão P/ CSLL a Recolher | 15.516,35 | 17.916,45 |
| Provisão P/ IRPJ a aRecolher | 37.100,97 | 43.767,91 |
| Parcelamentos - Circulante | 121.017,24 | 122.831,76 |
| | 180.875,56 | 192.130,73 |
| Parcelamento - não circulante | 252.346,49 | 356.283,86 |
| | 433.222,05 | 548.414,59 |

Parcelamento nos moldes do PERT lei 13.496/2017 em 150 parcelas, restando em 31/12/2021 93 parcelas a liquidar.

9. Partes relacionadas

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|---------------------|
| Lara Central de Tratamento de Resíduos Ltda. | 102.953,78 | 1.702.953,78 |
| Obrigação com Sócio – Valdir Damo | 0,00 | 7.599,05 |
| | 102.953,78 | 1.710.552,83 |



10. Impostos diferidos

| Impostos Diferidos | 2021 | 2020 |
|------------------------------|------------------|-------------|
| Cofins Diferida | 5.700,00 | |
| C.S.L.L. Diferida | 5.472,00 | |
| Imposto de Renda PJ Diferido | 15.200,00 | |
| PIS Diferido | 1.235,00 | |
| | <u>27.607,00</u> | <u>0,00</u> |

11. Patrimônio líquido

Capital Social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Empresa é de R\$ 12.824.317,00, dividido em 12.824.317 quotas no valor nominal de R\$ 1,00 cada, subscrito e distribuído e distribuído entre os sócios da seguinte forma.

| <u>Quotista</u> | <u>Quantidade de quotas</u> | <u>%</u> |
|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Valdir Damo | 3.847 | 0,03% |
| Lara Central | 12.820.470 | 99,97% |
| | <u>12.824.317</u> | <u>100,00%</u> |

Em 31 de dezembro de 2021 a entidade apresentou lucro de R\$ 2.167.542,01, e em 2020 a entidade apresentou lucro de R\$ 2.288.980,82. Em 31 de dezembro de 2021 a entidade apresenta o saldo de R\$ 4.438.852,38 como reserva de lucros, R\$ 2.271.310,37 em 31 de dezembro de 2020.

12. Receita Líquida

| Receita bruta | 2021 | 2020 |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| Locação de Imóveis | 2.527.675,49 | 2.488.395,72 |
| | <u>2.527.675,49</u> | <u>2.488.395,72</u> |
| (-) Deduções | | |
| PIS | -16.429,89 | -16.174,66 |
| COFINS | -75.830,25 | -74.651,89 |
| | <u>-92.260,14</u> | <u>-90.826,55</u> |
| | <u>2.435.415,35</u> | <u>2.139.045,77</u> |

13. Custos dos Serviços Prestados

| Custo dos Serviços Prestados | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Manutenção Predial | | 0,00 |
| Depreciação | 183.848,18 | 183.848,16 |
| | <u>183.848,16</u> | <u>183.848,16</u> |



14. Outras receitas não operacionais

Devolução de fundo de reserva de quotas de consócio encerradas junto ao Banco Bradesco.

15. Receitas e Despesas financeiras

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Receitas financeiras | | |
| Rendimentos Aplicações | - | |
| Outras receitas financeiras | - | |
| | - | 0,00 |
| Despesas financeiras | | |
| Juros | -525,52 | -15.397,18 |
| Multas | | -262,16 |
| Tarifas | -711,40 | -906,82 |
| Juros S/ Tributos | -14.292,77 | - |
| | -15.529,69 | -16.566,16 |

16. Imposto de Renda e Contribuição Social

| Descrição | 2020 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Receita Bruta | 2.527.675,49 | 2.488.395,72 |
| (-) Deduções da Receita Bruta | - | - |
| (+) Adições a Receita Bruta | - | 0 |
| Receita Bruta | 2.527.675,49 | 2.488.395,72 |
| Base de Cálculo - Lucro Presumido - 32% | 808.856,16 | 796.286,63 |
| Imposto de Renda -15% | 121.328,42 | 119.443,01 |
| Imposto de Renda Adicional - 10% | 56.885,61 | 55.628,66 |
| Total Imposto de Renda | 178.214,03 | 175.071,68 |
| Contribuição Social - 9% | 72.797,07 | 71.665,81 |



17. Efeitos da Covid-19

O surto de Novo Coronavírus (COVID-19) foi reportado pela primeira vez em 30 de dezembro de 2019 na China. A partir da divulgação dos efeitos sobre as vítimas, o mundo se deparou com uma enfermidade que, devido a sua alta capacidade de contágio e sem medicamentos ou vacina capaz de anular os efeitos de tal enfermidade, poderia trazer sérias consequências às atividades econômicas e na saúde. Em 3 de março de 2020, o surto foi caracterizado como uma Pandemia pela Organização Mundial da Saúde. Foram tomadas diversas medidas para conter o contágio que afetam diretamente a atividade econômica global. A rápida e repentina propagação da epidemia do Novo Coronavírus (Covid-19) causou a paralisação de vários setores produtivos e comerciais, além de confinar pessoas e fragilizar a economia mundial. Entre os diversos riscos e incertezas aos quais a empresa está sujeita.

A Administração da Empresa conclui que não há incertezas materiais que possam levantar dúvidas significativas sobre a sua capacidade em continuar operando.