

Demonstrações Financeiras

AMF Urbanismo S.A.

31 de dezembro de 2021 e 2020

AMF Urbanismo S.A.
CNPJ 08.455.039/0001-05
 Balanços patrimoniais em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2021	2020
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	42	6
Contas a receber de clientes	6	212	1.337
Estoques	7	44.021	44.196
Outros créditos		985	13
		45.260	45.552
Não circulante			
Realizável de longo prazo			
Partes relacionadas	8	19.429	19.429
Outros créditos de longo prazo		-	315
Imobilizado	9	237	270
Intangível		13	16
		19.679	20.030
Total do ativo		64.939	65.582
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	10	37	42
Receita diferida	12	2	1.234
Obrigações por aquisição de estoques	11	8.103	11.503
Dividendos a pagar	8	692	-
Obrigações tributárias		23	12
Outras obrigações		1	171
		8.858	12.962
Não circulante			
Obrigações por aquisição de estoques	11	4.220	4.220
Provisão para contingências cível		20	20
Outras obrigações		225	-
		4.465	4.240
Patrimônio líquido			
Capital social	13a	36.648	36.648
Reservas de lucro	13b e 13c	6.993	8.166
Resultados acumulados		-	(1.338)
Adiantamento para futuro aumento de capital		7.975	4.904
		51.616	48.380
Total do passivo e do patrimônio líquido		64.939	65.582

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMF Urbanismo S.A.
CNPJ 08.455.039/0001-05
 Demonstrações do resultado
 Exercícios findos em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita operacional líquida	14	2.751	320
Custo dos imóveis e terrenos vendidos	16	(212)	(12)
Lucro Bruto		<u>2.539</u>	<u>308</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas comerciais	16	(50)	-
Despesas gerais e administrativas	16	(1.473)	(1.582)
Lucro (prejuízo) antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		<u>1.016</u>	<u>(1.274)</u>
Receitas financeiras	15	16	1
Despesas Financeiras	15	(96)	(54)
Lucro (prejuízo) antes do impostos de renda e contribuição social		<u>936</u>	<u>(1.327)</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	17	(79)	(11)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		<u><u>857</u></u>	<u><u>(1.338)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMF Urbanismo S.A.
CNPJ 08.455.039/0001-05

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	<u>Reservas de lucros</u>			<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de lucros</u>			
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>36.648</u>	<u>-</u>	<u>9.179</u>	<u>2.414</u>	<u>(1.013)</u>	<u>47.228</u>
Resultado abrangente total						
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(1.338)	(1.338)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	2.490	-	2.490
Compensação do prejuízo acumulado com reserva de lucros	-	-	(1.013)	-	1.013	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>36.648</u>	<u>-</u>	<u>8.166</u>	<u>4.904</u>	<u>(1.338)</u>	<u>48.380</u>
Resultado abrangente total						
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	857	857
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	3.071	-	3.071
Constituição de reserva legal	-	43	-	-	(43)	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	122	-	(122)	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	(692)	(692)
Compensação do prejuízo acumulado com reserva de lucros	-	-	(1.338)	-	1.338	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>36.648</u>	<u>43</u>	<u>6.950</u>	<u>7.975</u>	<u>-</u>	<u>51.616</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMF Urbanismo S.A.
CNPJ 08.455.039/0001-05
 Demonstração dos fluxos de caixa
 Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	857	(1.338)
Despesas (receitas) que não afetam o caixa e equivalentes		
Depreciação e amortização	86	74
Receita diferida	(1.232)	917
Despesas com imposto de renda e contribuição social	79	11
	<u>(210)</u>	<u>(336)</u>
Variações nos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	1.125	(1.017)
Estoques	175	(1.291)
Demais ativos	(657)	11
Fornecedores e contas a pagar	(3.405)	(28)
Impostos e contribuições a recolher	(68)	(8)
Demais passivos	55	94
	<u>(2.775)</u>	<u>(2.239)</u>
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(2.985)</u>	<u>(2.575)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	(50)	(8)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(50)</u>	<u>(8)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	3.071	2.490
Fluxo de caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	<u>3.071</u>	<u>2.490</u>
Redução no caixa e equivalentes de caixa no exercício	36	(93)
Saldo inicial de caixa e equivalentes	6	99
Saldo final de caixa e equivalentes	42	6
Redução no caixa e equivalentes	36	(93)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMF Urbanismo S.A.

CNPJ 08.455.039/0001-05

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

SENHORES ACIONISTAS:

Em cumprimento às disposições Legais e Contratuais, vimos submeter à V.Sas., o Balanço Patrimonial, Demonstrações de Resultados e demais documentos relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e 2020. A diretoria fica à disposição dos senhores acionistas na sede da sociedade, para prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

1 Contexto operacional

A AMF Urbanismo S.A. (“Companhia”), constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado, está sediada em Curitiba (PR), na Avenida Nossa Senhora de Lourdes, 63, 3º andar, Bairro Jardim das Américas. Criada em 16 de novembro de 2006, tem por principal objeto social: a incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários e a locação de imóveis.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. E estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia.

3 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

4 Principais práticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas a seguir de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras:

4.1 Caixa e equivalentes caixa: são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimentos ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

4.2 Contas a receber de clientes: correspondem aos valores a receber pela venda de imóveis, terrenos e locações e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

4.3 Estoques: Os estoques de imóveis a comercializar são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado.

4.4 Empréstimos a receber: são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, quando aplicável.

4.5 Imobilizado: Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*), quando aplicável. A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando os percentuais fiscais. A depreciação é reconhecida no resultado.

4.6 Intangível: referem às marcas e patentes e sistemas aplicativos, reconhecidos pelo valor justo na data da aquisição. Aqueles que têm vidas úteis finitas são mensurados pelo custo, deduzido da amortização acumulada e das

AMF Urbanismo S.A.**CNPJ 08.455.039/0001-05**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicáveis. A amortização é calculada utilizando o método linear durante a vida útil esperada

4.7 Fornecedores: As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

4.8 Provisões: As provisões para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As provisões não incluem as perdas operacionais futuras.

4.9 Imposto de renda e contribuição social: A determinação do lucro tributável é feita com base no Lucro Presumido - regime de caixa. As despesas de imposto de renda e contribuição social são calculados pela presunção de 8% sobre receitas de imóveis e 32% sobre as receitas de aluguéis; sobre esta presunção são adicionados as receitas financeiras. A alíquota do imposto de renda é de 15%, com adicional de 10%, quando aplicado; e a alíquota da contribuição é de 9%.

4.10 Receita operacional: Nas vendas a prazo o resultado é apropriado quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento. Os juros e variação monetária são apropriados ao resultado na receita de venda quando incorridas.

4.11 Receita diferida: saldo residual de valores que serão recebidos futuramente pela venda de imóveis e terrenos, bem como os custos proporcionais da operação.

5 Caixa e equivalentes a caixa

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Conta corrente	28	3
Aplicação financeira	14	3
	<u>42</u>	<u>6</u>

6 Contas a receber de clientes

A seguir apresentamos os montantes a receber de terceiros por idade de vencimento (*aging list*):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
A vencer	212	1.241
Títulos Vencidos		
de 1 a 30 dias	-	9
de 61 a 90 dias	-	-
de 91 a 180 dias	-	27
mais de 180 dias	-	60
Contas a receber líquido	<u>212</u>	<u>1.337</u>

7 Estoques

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Terrenos e imóveis próprios, para comercialização	44.021	44.196
	<u>44.021</u>	<u>44.196</u>

AMF Urbanismo S.A.
CNPJ 08.455.039/0001-05
 Notas explicativas da Administração
 31 de dezembro de 2021 e 2020
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8 Partes relacionadas

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Valores a receber da Caminho Real Empreendimentos S.A.	19.429	19.429
	<u>19.429</u>	<u>19.429</u>

As transações acima foram realizadas de acordo com os termos e condições celebrados entre as partes levando-se em consideração a estrutura de custos e fluxo de caixa das Companhias relacionadas como um todo e, portanto, poderiam ser diferentes caso tivessem sido realizadas com terceiros não relacionadas. Nenhum dos saldos possui garantias. Nenhuma despesa foi reconhecida no ano em curso ou ano anterior para dívidas incobráveis ou duvidosas em relação aos valores devidos por partes relacionadas.

Dividendos a pagar

Lugano Empreendimentos S.A.	(346)	-
Mansão Empreendimentos Imobiliários S.A.	(346)	-
	<u>(692)</u>	<u>-</u>

Transações com o pessoal-chave da administração

A Companhia é administrada por uma Diretoria formada por 2 (dois) membros acionistas residentes no país, sem remuneração, com os quais a Companhia não tem nenhuma obrigação adicional de pós-emprego bem como não oferece outros benefícios de longo prazo, tais como licença por tempo de serviço e outros benefícios por tempo de serviço.

9 Imobilizado

	<u>Máquinas e equipamentos</u>	<u>Computadores e periféricos</u>	<u>Móveis e utensílios</u>	<u>Veículos</u>	<u>Total do imobilizado</u>
<i>Custo</i>					
Saldos em 31.12.2019	383	47	7	359	796
Adições	-	8	-	-	8
Saldos em 31.12.2020	383	55	7	359	804
Adições	41	-	7	2	50
Transferências	6	12	-	(18)	-
Saldos em 31.12.2021	<u>430</u>	<u>67</u>	<u>14</u>	<u>343</u>	<u>854</u>
<i>Depreciação acumulada</i>					
Saldos em 31.12.2019	(169)	(22)	(3)	(269)	(463)
Depreciação do exercício	(37)	(11)	(1)	(22)	(71)
Saldos em 31.12.2020	(206)	(33)	(4)	(291)	(534)
Depreciação do exercício	(45)	(12)	(1)	(25)	(83)
Transferências	-	1	-	(1)	-
Saldos em 31.12.2021	<u>(251)</u>	<u>(44)</u>	<u>(5)</u>	<u>(317)</u>	<u>(617)</u>
Valor contábil líquido					
Em 31 de dezembro de 2020	177	22	3	68	270
Em 31 de dezembro de 2021	179	23	9	26	237

AMF Urbanismo S.A.
CNPJ 08.455.039/0001-05
Notas explicativas da Administração
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10 Fornecedores

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fornecedores nacionais	37	42
	<u>37</u>	<u>42</u>

O prazo médio de pagamento em 2021 é de 10 dias úteis após a recepção dos documentos (mesmo para 2020). A Companhia coloca em prática suas políticas de gerenciamento dos riscos financeiros para garantir que todas as obrigações sejam pagas conforme os termos originalmente acordados.

11 Obrigações por aquisições de estoque

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aquisição de terrenos e imóveis	12.323	15.723
	<u>12.323</u>	<u>15.723</u>
Circulante	8.103	11.503
Não Circulante	4.220	4.220

Os valores demonstrados no Passivo Não Circulante serão liquidados pela dação em pagamento de áreas no futuro empreendimento imobiliário a ser excetuado pela AMF.

12 Receitas diferidas

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Faturamento antecipado	2	1.234
	<u>2</u>	<u>1.234</u>

13 Patrimônio líquido

a. Capital social: O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é de R\$ 36.648, representado por 5.556.430 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

b. Reservas

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro acumulado no exercício social, até o limite de 20% do capital social.

c. Dividendos

O Estatuto da Companhia prevê a distribuição de 85% do resultado como dividendos mínimos obrigatórios, após constituída a reserva legal. Em 31 de dezembro de 2021, o montante constituído de dividendos mínimos obrigatórios foi de R\$ 692.

A parcela remanescente, se houver, é mantida como reserva de lucros até a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral. Em 2021, o resultado a disposição da Assembleia foi de R\$ 122.

AMF Urbanismo S.A.
CNPJ 08.455.039/0001-05
 Notas explicativas da Administração
 31 de dezembro de 2021 e 2020
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14 Receita operacional

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita bruta		
Aluguéis	86	79
Venda de imóveis e terrenos	2.766	252
	<u>2.852</u>	<u>331</u>
(-) Impostos e cancelamentos		
PIS	(17)	(2)
COFINS	(78)	(9)
Cancelamentos de vendas	(6)	-
	<u>(101)</u>	<u>(11)</u>
Total da receita líquida operacional	<u><u>2.751</u></u>	<u><u>320</u></u>

15 Receita e despesa financeira

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	4	-
Descontos obtidos	1	1
Juros e multas recebidos	11	-
	<u>16</u>	<u>1</u>
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(3)	(6)
Descontos concedidos	(62)	(40)
Variação monetária passiva	-	(1)
Juros e multas pagos	(31)	(7)
	<u>(96)</u>	<u>(54)</u>
Resultado financeiro líquido	<u><u>(80)</u></u>	<u><u>(53)</u></u>

AMF Urbanismo S.A.
CNPJ 08.455.039/0001-05
 Notas explicativas da Administração
 31 de dezembro de 2021 e 2020
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16 Gastos por natureza

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Natureza</u>		
Aluguéis e condomínio	(65)	(75)
Gastos com imóveis	(212)	(12)
Depreciação e amortização	(86)	(74)
IPTU	(4)	(155)
Serviços de terceiros e manutenção	(634)	(710)
Indenizações	(421)	-
Outros gastos	(313)	(568)
Total	<u>(1.735)</u>	<u>(1.594)</u>
<u>Função</u>		
Custos dos serviços prestados	(212)	(12)
Despesas comerciais	(50)	-
Despesas administrativas	(1.473)	(1.582)
Total	<u>(1.735)</u>	<u>(1.594)</u>

17 Imposto de renda e contribuição social

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada como segue:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social				
Receita com venda de imóveis e terrenos	2.766	2.766	252	252
Receita com locação	86	86	79	79
Receita Operacional Bruta	2.852	2.852	331	331
Ajuste diferença de regime Caixa x Competencia	(262)	(262)	(19)	(19)
Base para a presunção do imposto de renda e contribuição social	2.590	2.590	312	312
% Presunção de para imposto de renda e contribuição social	8%	12%	8%	12%
Presunção de imposto de renda e contribuição social	202	303	20	30
% Presunção de para imposto de renda e contribuição social	32%	32%	32%	32%
Presunção de imposto de renda e contribuição social	20	20	20	20
Outras receitas	16	16	1	1
Base para imposto de renda e Contribuição Social	238	339	41	51
Alíquota	15%	9%	15%	9%
Alíquota Adicional IRPJ (Exceder R\$ 240/ano)	10%	-	10%	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	<u>45</u>	<u>34</u>	<u>6</u>	<u>5</u>

Dirceu Orozimbo Pastre
Diretor

Mauro Fantin
Diretor

AMF Urbanismo S.A.
CNPJ 08.455.039/0001-05
Notas explicativas da Administração
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Elenise Maria do Prado Marques
Contadora CRC PR – 037952/O-4
