

Demonstrações Financeiras

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.

31 de dezembro de 2021 e 2020

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.**CNPJ 00.622.135/0001-99**

Balanças patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2021	2020
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	169	180
Contas a receber de clientes	6	44	1.104
Estoques	7	17.146	17.141
Contas a receber com partes relacionadas	8	178	-
Outros créditos		208	201
		17.745	18.626
Não circulante			
Realizável de longo prazo			
Depósitos judiciais		21	40
Contas a receber de clientes	6	35	-
Propriedade para investimento	9	1.291	1.098
Imobilizado		8	-
		1.355	1.138
Total do ativo		19.100	19.764
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		258	29
Obrigações por aquisição de estoques	10	5.860	5.660
Obrigações tributárias		13	23
Outras obrigações		92	93
		6.223	5.805
Não circulante			
Provisões para contingências	11	208	381
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	162
		208	543
Patrimônio líquido			
Capital social	12a	7.752	7.752
Reserva de capital		1.528	1.528
Reserva de lucros	12b e 12c	1.997	1.997
Adiantamento para futuro aumento de capital		2.139	2.139
Resultados acumulados		(747)	-
		12.669	13.416
Total do passivo e do patrimônio líquido		19.100	19.764

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.**CNPJ 00.622.135/0001-99**

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota	2021	2020
Receita operacional líquida	13	80	1.824
Custo dos serviços prestados	15	-	(39)
Lucro bruto		80	1.785
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas comerciais	15	(18)	292
Despesas gerais e administrativas	15	(1.042)	(1.177)
Outras receitas operacionais líquidas	15	138	(2)
Lucro (prejuízo) antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		(842)	898
Receitas financeiras	14	25	36
Despesas Financeiras	14	(60)	(137)
Lucro (prejuízo) antes do impostos de renda e contribuição social		(877)	797
Imposto de renda e contribuição social corrente	16	(32)	(91)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		162	(141)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		(747)	565

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.**CNPJ 00.622.135/0001-99**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Reservas						
	Capital social	Reserva de correção de capital	Reserva legal	Lucro a disposição da assembleia	Adiantamento para futuro aumento de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	7.752	1.528	-	4.455	1.409	(2.887)	12.257
Resultado abrangente total							
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	565	565
Compensação de prejuízos acumulados	-	-	-	(2.887)	-	2.887	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	730	-	730
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	406	-	(406)	-
Constituição da reserva legal	-	-	23	-	-	(23)	-
Outras movimentações	-	-	-	-	-	264	264
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	(400)	(400)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	7.752	1.528	23	1.974	2.139	-	13.416
Resultado abrangente total							
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	(747)	(747)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	7.752	1.528	23	1.974	2.139	(747)	12.669

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.
CNPJ 00.622.135/0001-99
 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	(747)	565
Despesas (receitas) que não afetam o caixa e equivalentes		
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	18	(390)
Provisão e reversão de contingências	(173)	(61)
	<u>(902)</u>	<u>114</u>
Variações nos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	1.007	(283)
Estoques	(5)	(214)
Demais ativos	94	(40)
Fornecedores	(24)	20
Impostos e contribuições a recolher	(172)	165
Demais passivos	(1)	58
	<u>899</u>	<u>(294)</u>
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(3)</u>	<u>(180)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição (baixa) de imobilizado	(8)	6
Baixa de intangível	0	1
Fluxo de caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	<u>(8)</u>	<u>7</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	730
Dividendos pagos	-	(400)
Fluxo de caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	<u>-</u>	<u>330</u>
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa no exercício	(11)	157
Saldo inicial de caixa e equivalentes	180	23
Saldo final de caixa e equivalentes	169	180
Aumento (redução) no caixa e equivalentes	(11)	157

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.

CNPJ 00.622.135/0001-99

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 Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”), constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado, está sediada em Pinhais (PR), na Estrada Ecológica de Pinhais, 2.900, Jardim Karla. Criada em 18 de abril de 1995, 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: referem-se a estoques de imóveis e terrenos a comercializar, prontos e em construção, demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado.

4.4 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 o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados.

4.5 Propriedades para investimento: são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou valorização do capital. São inicialmente mensuradas pelo custo e subsequentemente ao valor justo, quando a administração considerar necessário, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.

CNPJ 00.622.135/0001-99

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

4.6 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.

4.7 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.

4.8 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%.

4.9 Receita operacional: é mensurada pelo valor justo da comercialização de imóveis, terrenos e receitas de aluguéis. E é apresentada líquida dos impostos, abatimentos, descontos comerciais e/ou bonificações concedidos ao cliente e outras deduções similares, sendo reconhecida mensalmente de acordo com o período de competência.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Conta corrente e caixa	43	26
Aplicação financeira	126	154
	<u>169</u>	<u>180</u>

As aplicações financeiras de liquidez imediata são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e referem-se a operações compromissadas, sendo a remuneração atrelada à variação do CDI – Certificado de Depósito Interbancário.

6 Contas a receber de clientes

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Contas a receber de terceiros	293	1.300
(-) Provisão para devedores duvidosos	(214)	(196)
	<u>79</u>	<u>1.104</u>
Circulante	44	1.104
Não circulante	35	-

A seguir apresentamos os montantes a receber, líquidos da provisão para créditos de liquidação duvidosa, por idade de vencimento (*aging list*) e movimentação da provisão para crédito de liquidação duvidosa, em 31 de dezembro:

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.
CNPJ 00.622.135/0001-99
 Notas explicativas da Administração
 31 de dezembro de 2021 e 2020
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
A vencer	79	1.104
Títulos Vencidos		
de 1 a 30 dias	-	-
de 31 a 90 dias	-	-
de 91 a 180 dias	-	-
mais de 180 dias	214	196
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(214)	(196)
Contas a receber líquido	<u>79</u>	<u>1.104</u>

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa está apresentada a seguir:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo no início do exercício	(196)	(586)
Provisão constituída	(18)	-
(-) Reversões de provisão	-	390
Saldo no final do exercício	<u>(214)</u>	<u>(196)</u>

7 Estoques

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Terrenos e imóveis para comercialização:		
Área Santos	1.901	1.901
Área Pinevillage	913	913
Área Cazettas	3.040	3.040
Área Tigre	6.192	6.187
Área Guaíra	1.830	1.830
Área Grocoski	761	761
Área Baseball	2.509	2.509
	<u>17.146</u>	<u>17.141</u>

8 Partes relacionadas a receber

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Contas a receber		
Tivoli Holding Ltda.	178	-
	<u>178</u>	<u>-</u>

As transações 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 Empresas relacionadas como um todo e, portanto, poderiam ser diferentes caso tivessem sido realizadas com terceiros não relacionadas.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.**CNPJ 00.622.135/0001-99**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2021 e 2020

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***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 Propriedade para investimento

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Área Rose	1.291	1.098
	<u>1.291</u>	<u>1.098</u>

10 Obrigações por aquisição de imóveis

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo a pagar pela aquisição de parte da Area Rose	200	-
Saldo a pagar pela aquisição de apartamentos Terraço Flamboyant	5.660	5.660
	<u>5.860</u>	<u>5.660</u>

11 Provisões para contingências

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cível	208	99
Tributário	-	282
	<u>208</u>	<u>381</u>

	Tributária	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	282	99	381
(+) Provisão constituída	-	1.178	1.178
(-) Reversão de provisão constituída	(282)	(1.069)	(1.351)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>-</u>	<u>208</u>	<u>208</u>

Foram provisionados os processos cíveis e tributários avaliados pelos assessores jurídicos como sendo de risco provável. Não há nenhum processo avaliado como de risco possível.

12 Patrimônio líquido

a.Capital social: O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é de R\$ 7.752, representado por 4.716.848 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

b.Reservas

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido acumulado em cada 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.

A parcela remanescente, se houver, é mantida como reserva de lucros até a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.
CNPJ 00.622.135/0001-99
Notas explicativas da Administração
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13 Receita operacional

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita bruta		
Venda de imóveis e terrenos	113	1.873
Aluguel de imóveis	5	-
	<u>118</u>	<u>1.873</u>
(-) Impostos		
PIS	(7)	(9)
COFINS	(31)	(40)
	<u>(38)</u>	<u>(49)</u>
Total da receita líquida operacional	<u>80</u>	<u>1.824</u>

14 Receita e despesa financeira

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas financeiras		
Juros sobre aplicações financeiras	11	2
Varição monetária ativa	-	5
Juros recebidos	14	29
	<u>25</u>	<u>36</u>
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(4)	(5)
Descontos concedidos	(56)	(132)
	<u>(60)</u>	<u>(137)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(35)</u>	<u>(101)</u>

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.
CNPJ 00.622.135/0001-99
Notas explicativas da Administração
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15 Gastos por natureza

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Natureza</u>		
A luguéis e condomínio	-	(16)
IPTU	(474)	(428)
Provisão e reversão para créditos de liquidação duvidosa	(18)	390
Provisão e reversão para contingências	173	61
Salários, benefícios e encargos	(19)	(17)
Serviços de terceiros e manutenção	(492)	(425)
Comissões de venda	-	(98)
Outros gastos	(92)	(393)
Total	<u>(922)</u>	<u>(926)</u>

Função

Custos dos serviços prestados	-	(39)
Despesas comerciais	(18)	292
Despesas administrativas	(1.042)	(1.177)
Outras despesas operacionais	138	(2)
Total	<u>(922)</u>	<u>(926)</u>

16 Imposto de renda e contribuição social

	<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	113	113	1.873	1.873
Receita com locação	5	5	-	-
Receita Operacional Bruta	118	118	1.873	1.873
Ajuste diferença de regime Caixa x Competencia	925	925	(555)	(555)
Base para a presunção do imposto de renda e contribuição social	1.043	1.043	1.318	1.318
% Presunção de para imposto de renda e contribuição social	8%	12%	8%	12%
Presunção de imposto de renda e contribuição social	83	125	105	158
% Presunção de para imposto de renda e contribuição social	32%	32%	32%	32%
Presunção de imposto de renda e contribuição social	2	2		
Outras receitas	33	33	220	220
Base para imposto de renda e Contribuição Social	118	160	325	378
Alíquota	15%	9%	15%	9%
Alíquota Adicional IRPJ (Exceder R\$ 240/ano)	10%	-	10%	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	<u>18</u>	<u>14</u>	<u>57</u>	<u>34</u>

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.

CNPJ 00.622.135/0001-99

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Dirceu Orozimbo Pastre
Diretor

Mauro Fantin
Diretor

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