
***Idea Capote Par
Empreendimentos
Imobiliários S.A.***
***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As



Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários S.A.

distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 8 de março de 2022

PricewaterhouseCoopers
Audidores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
Jefferson Alves
Signed By: JEFFERSON ALVES DA SILVA.28924024841
CPF: 28924024841
Signal Role: Signer
Signing Time: 08 March 2022 | 15:07 BRT

Jefferson Alves da Silva
Contador CRC 1SP264861/O-9

Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliarios S.A.**Balanco patrimonial em 31 de dezembro***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota explicativa	2021	2020	Passivo e Patrimônio Líquido	Nota explicativa	2021	2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.827	2.301	Fornecedores	6	130	16.941
Imóveis a comercializar	5	72.357	50.696	Tributos e contribuições	7	52	30
Tributos a recuperar		35	-	Total dos passivo circulante		182	16.971
Total dos ativo circulante		74.219	52.997				
				Patrimônio líquido	8		
				Capital social	8.a	77.000	77.000
				Capital social a integralizar	8.b	(978)	(39.540)
				Prejuizos acumulados		(1.985)	(1.434)
				Total do patrimônio líquido		74.037	36.026
Total do ativo		74.219	52.997	Total do passivo e do patrimônio líquido		74.219	52.997

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliarios S.A.

Demonstração do resultado

Exercício findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2021	2020
Gerais e administrativas	9	(229)	(1.298)
Tributárias		<u>(370)</u>	<u>-</u>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<u>(599)</u>	<u>(1.298)</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	10	190	-
Despesas financeiras	10	<u>(142)</u>	<u>(136)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(551)</u>	<u>(1.434)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliarios S.A.**Demonstração do resultado abrangente****Exercício findos em 31 de dezembro***(Em milhares de Reais)*

	2021	2020
Prejuízo do exercício	(551)	(1.434)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes	<u><u>(551)</u></u>	<u><u>(1.434)</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliarios S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

Nota explicativa	Capital social		Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
	Capital subscrito	Capital a integralizar		
Constituição em 13 de novembro de 2019 e saldo em 31 de dezembro de 2019	-	-	-	-
Aumento de capital	8 77.000	(39.540)	-	37.460
Prejuízo do exercício	-	-	(1.434)	(1.434)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	77.000	(39.540)	(1.434)	36.026
Integralização de capital	8	38.562	-	38.562
Prejuízo do exercício	-	-	(551)	(551)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	77.000	(978)	(1.985)	74.037

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliarios S.A.**Demonstração do fluxo de caixa****Exercício findos em 31 de dezembro***(Em milhares de Reais)*

	2021	2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(551)	(1.434)
Variações nas contas de ativo e passivo		
Imóveis a comercializar	(21.661)	(50.696)
Tributos a recuperar	(35)	-
Fornecedores	(16.811)	16.941
Tributos e contribuições	22	30
	<u>(39.036)</u>	<u>(35.159)</u>
Caixa consumido nas atividades operacionais		
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Aporte de capital dos acionistas	38.562	37.460
	<u>38.562</u>	<u>37.460</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		
	<u>(474)</u>	<u>2.301</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.301	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>1.827</u>	<u>2.301</u>
	<u>(474)</u>	<u>2.301</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) foi constituída em 13 de novembro de 2019, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada na Rua Natingui, 442 – Sala 8, na cidade de São Paulo, Brasil, tendo iniciado suas atividades operacionais em 06 de outubro de 2020.

A Companhia tem como objeto social: (i) empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; (ii) a participação em outras sociedades civis ou comerciais, como sócia, acionista ou quotista (holding).

A Companhia conta com o suporte financeiro de seu acionista controlador por meio de aumentos de capital social para fornecer os recursos necessários para a continuidade de suas atividades operacionais, entre outras: (a) o pagamento de fornecedores e (b) os dispêndios futuros necessários para a continuidade da Companhia.

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras em 08 de março de 2022.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros avaliados ao valor justo.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

3 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

3.1 Caixa e equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor. As aplicações financeiras compromissadas estão incluídas em equivalentes de caixa.

3.2 Imóveis a comercializar

Imóveis a comercializar inclui o custo de aquisição do terreno para a construção de unidade imobiliária para posterior comercialização, o registro está apresentado por seu valor de aquisição. Os encargos financeiros de contas a pagar para aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar,

3.3 Instrumentos financeiros

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrevemos a seguir:

A Companhia classifica ativos e passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria:

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, A Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(i) Ativos financeiros

Custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado como custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

(ii) Passivos financeiros

Custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo fornecedores e tributos e contribuições, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

(iii) *Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento*

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

(iv) *Impairment de ativos financeiros*

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

3.4 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante.

3.5 Tributos e contribuições (passivo circulante)

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

Os passivos são classificados como circulantes quando sua liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses.

3.6 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

A Companhia apurou prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e, portanto, não apurou encargos de imposto de renda e contribuição social. Devido a não ter histórico de lucros, a Administração não reconheceu os tributos diferidos sobre esse prejuízo e base negativa R\$ 3.877 (R\$ 487 em 2020).

3.7 Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

3.8 Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada pelo método indireto e está apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2), - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2021	2020
Depósitos bancários de curto prazo	167	2.301
Aplicações financeiras (a)	1.660	-
	1.827	2.301

- (a) Referem-se a aplicações financeiras de curto prazo, em títulos privados de Certificados de Depósito Bancário (CDB), de liquidez imediata, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia que são remunerados a taxa de 83% do CDI, enquanto em 2020 não possuíamos aplicações financeiras e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

5 Imóveis a comercializar

	2021	2020
Custo do terreno	52.488	49.728
Imóvel em andamento	17.638	-
Juros e despesas capitalizados	<u>2.231</u>	<u>968</u>
	<u>72.357</u>	<u>50.696</u>

A Companhia, possui 2 terrenos, inscritos no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob as matrículas 46.561, 58.463, 28.184 e 72.547, adquiridos para o desenvolvimento de edifícios residenciais de alto padrão por meio de incorporação imobiliária. O saldo de imóveis a comercializar corresponde ao preço de aquisição do terreno, mais ITBI e encargos financeiros capitalizados decorrentes dos juros incorridos sobre o contas a pagar para a aquisição dos terrenos.

Em 2021, foram incorridos determinados custos de viabilização para a aquisição e construção dos imóveis a comercializar no montante de R\$ 17.638.

6 Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2021 os saldos referem-se a gastos com a operação da Companhia.

	2021	2020
Fornecedores (*)	<u>130</u>	<u>16.941</u>
	<u>130</u>	<u>16.941</u>

(*) Do saldo de fornecedores em 2020, R\$ 16.542 corresponde ao montante de contas a pagar para aquisição dos terrenos, o qual, foi pago até fevereiro de 2021.

7 Tributos e contribuições

	2021	2020
IRRF a recolher	9	1
PIS/COFINS/CSLL retido na fonte	<u>43</u>	<u>29</u>
	<u>52</u>	<u>30</u>

8 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social de R\$ 77.000 é representado por 77.000 ações ordinárias sem valor nominal.

	Quantidade de ações ON
HSI RE Special Account II LP	73.535.000
Idea Zarvos Planejamento Imobiliários Ltda	3.465.000
	77.000.000

Em 20 de novembro de 2019, a Administração deliberou pela integralização do capital inicial da Companhia no valor de R\$ 100,00, totalmente a integralizar.

Em 02 de outubro de 2020, a Administração deliberou pelo aumento de capital social da companhia no valor de R\$ 37.000 (trinta e sete milhões de reais).

Em 02 de dezembro de 2020, a Administração deliberou pelo aumento de capital social da companhia no valor de R\$ 40.000 (setenta e sete milhões de reais). A integralização do capital ocorreu em até 6 meses a contar da data da Assembleia.

b. Capital a integralizar

Os acionistas se comprometem a integralizar o capital em moeda corrente nacional, através de transferência eletrônica a partir de Dezembro de 2021. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de capital a integralizar é de R\$ 978 (R\$ 39.540 em 2020).

9 Despesas gerais e administrativas

	2021	2020
Serviços advocatícios	(73)	(1)
Serviços fiscais, contábeis e afins	(82)	(41)
Consultoria técnica (*)	-	(729)
Gerenciamento de propriedade (**)	-	(526)
Gastos com obras	(51)	-
Outras despesas	(23)	(1)
	(229)	(1.298)

(*) Despesas com intermediação imobiliária na compra e venda do terreno na rua Capote Valente

(**) Despesas referente a taxa de administração

10 Resultado financeiro

	2021	2020
Rendimento aplicação financeira	190	-
Total receitas financeiras	190	-
Despesa com IOF	(140)	(136)
Outras despesas financeiras	(2)	-
Total despesas financeiras	(142)	(136)
Resultado Financeiro, líquido	48	(136)

11 Instrumentos financeiros

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

a. Hierarquia de valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Demonstramos abaixo os valores justos dos ativos e passivos financeiros, os quais estão todos classificados no “Nível 1” de hierarquia do valor justo versus os saldos contábeis:

- Caixa e equivalente de caixa (nota explicativa 4)

b. Instrumentos financeiro por categoria

	2021	2020
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado		
Fornecedores (Nota 6)	130	16.941
Obrigações Fiscais (Nota 7)	52	30

c. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não designa derivativos (*swaps* de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de *hedge* de valor justo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 e não possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos nessas datas.

d. Valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que apenas os valores de aplicações financeiras são próximos dos valores justos. Pois, os demais instrumentos os valores são marcados a curva.

12 Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

a. Risco de taxa de juros

A Companhia realizou uma análise em seus instrumentos financeiros, com objetivo de ilustrar sua sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado e em 31 de dezembro de 2021 não foi identificado nenhum apontamento.

b. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2020		
Fornecedores	16.941	-

Idea Capote Par Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

	Menos	Mais
	de 1 ano	de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2021		
Fornecedores	130	-

c. Risco operacional

A Companhia realizou uma análise em seus ativos, com objetivo de verificar o risco operacional e em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não foi identificado nenhum apontamento.

Adicionalmente, conforme informado na Nota 1 a Companhia conta com recursos de seus investidores para desenvolver e operar os seus negócios.

13 Provisões, ativos e passivos contingentes

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhuma provisão que necessite ser registrada ou de ativo ou passivo contingente a ser divulgado em 31 de dezembro de 2021.

Ricardo Teruo Matsumoto
 Diretoria

Irko Organização Contábil LTDA.
 CNPJ 60.662.996/0001-22
 Pier Paolo Atti
 Contador CRC SP-154001/O-0

Certificate Of Completion

Envelope Id: 3FC4023266084AF59B4E0EA3FB8F33FA

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: IDEACAPOTEPAREMPREEND21.DEZ.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 17

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Giselle Lorenzetti

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

giselle.lorenzetti@pwc.com

IP Address: 18.231.224.94

Record Tracking

Status: Original

08 March 2022 | 15:05

Holder: Giselle Lorenzetti

giselle.lorenzetti@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

08 March 2022 | 15:08

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Jefferson Alves

jefferson.alves@pwc.com

Sócio

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Signer CPF: 28924024841

Signer Role: Sócio

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:

Jefferson Alves

C80920E667E44DC...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 34.100.9.85

Timestamp

Sent: 08 March 2022 | 15:06

Viewed: 08 March 2022 | 15:07

Signed: 08 March 2022 | 15:07

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Giselle Lorenzetti

giselle.lorenzetti@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 08 March 2022 | 15:08

Viewed: 08 March 2022 | 15:08

Signed: 08 March 2022 | 15:08

Witness Events**Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	08 March 2022 15:06
Certified Delivered	Security Checked	08 March 2022 15:07
Signing Complete	Security Checked	08 March 2022 15:07
Completed	Security Checked	08 March 2022 15:08

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------