

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**CNPJ 73.999.831/0001-92****BALANÇOS PATRIMONIAIS**

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores Expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	5.790.064	1.288.234
Contas a receber	4	1.000.000	-
Direito de Créditos – Fundo de Reserva – CRI	13	2.762.469	-
Imóveis a comercializar	5	5.931.845	7.253.622
Impostos a recuperar		2.600	2.600
Adiantamentos a fornecedores, despesas antecipadas e outros ativos		28.848	12.681
Total do Circulante		15.243.283	8.557.137
Realizável a longo prazo			
Aplicações – Fundo de Investimentos	8	70.000.000	-
Contas a receber	4	2.489.926	2.490.306
Propriedade para investimento	6	55.563.230	55.845.346
Imobilizado	7	380.827	463.659
Total do Não Circulante		128706.526	58.799.311
Total do Ativo		143.949.809	67.356.448

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

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**CNPJ 73.999.831/0001-92****BALANÇOS PATRIMONIAIS**

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores Expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>Passivo e Patrimônio líquido</u>			
Circulante			
Empréstimo de capital de Giro – Operação CRI	13	71.734.185	-
Fornecedores a pagar	9	23.379	35.152
Salários, encargos e obrigações sociais	10	139.854	86.007
Impostos a recolher, exceto CSLL e IRPJ	11	208.242	55.090
Imposto de renda e contribuição social	12	1.170.063	9.032
Lucros a pagar		1.901.861	27.364.170
Outros passivos		1.000.704	157
Total do Circulante		76.178.308	27.549.607
Não circulante			
Adiantamentos p/futuros aumentos de Capital		7.718.262	3.090.862
Provisão para passivo a descoberto	12	27.998.883	16.098.135
Outros passivos		24.600	24.600
Total do Não Circulante		35.741.745	19.213.597
Patrimônio líquido			
Capital	15	30.251.462	30.251.462
Prejuízo Acumulado		1.778.294	(9.658.219)
Total do Patrimônio Líquido		32.029.756	20.593.243
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		143.949.809	67.356.448

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

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**CNPJ 73.999.831/0001-92****DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores Expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receita operacional, líquida	16	39.815.570	9.565.577
Custos das vendas de imóveis		<u>(3.490.417)</u>	<u>(1.975.675)</u>
Lucro bruto		36.325.153	9.565.577
Despesas operacionais			
Despesas administrativas	17	(7.071.695)	(3.792.849)
Provisão para perdas – passivo descoberto	14	(11.900.749)	(12.508.012)
Outras receitas		42.831	-
Total despesas operacionais		(18.929.613)	(16.300.854)
Lucro operacional, exceto resultado financeiro		17.395.541	(8.710.952)
Resultado financeiro líquido	18	<u>(3.545.923)</u>	<u>176.129</u>
Lucro antes dos impostos		13.849.610	(8.534.823)
Impostos de renda e contribuição social correntes	12.1	(2.413.105)	(1.123.396)
(Prejuízo) Lucro do exercício		11.436.513	(9.658.219)
Prejuízo/Lucro por quotas.....		0,38	(0,32)

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

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ 73.999.831/0001-92

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores Expressos em reais)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro do exercício	11.436.513	(9.658.219)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>11.436.513</u>	<u>(9.658.219)</u>

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

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**CNPJ 73.999.831/0001-92****DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores Expressos em reais)

	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	30.251.462	42.005.094	-	72.256.556
Lucros distribuídos/destinados	-	(42.005.094)		(42.005.094)
Prejuízo do exercício	-		(9.658.219)	(9.658.219)
Transferido para reserva de lucros	-	(9.658.219)	9.658.219	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	30.251.462	(9.658.219)	-	20.593.243
Lucros distribuídos/destinados	-			
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	-	11.436.513	11.436.513
Transferido para reserva de lucros	-	11.436.513	(11.436.513)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	30.251.462	1.778.294	-	32.029.756

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

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**CNPJ 73.999.831/0001-92****DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo/ Lucro do exercício	11.436.513	(9.658.219)
Ajuste retrospectivo		-
Depreciação	2.019.974	1.975.675
Perdas com Créditos Credores Compromissados	11.900.749	12.508.013
Lucro do exercício ajustado	25.357.236	4.825.469
Varição nos ativos e passivos operacionais		
(Aumento) redução dos ativos:		
Aplicação em fundos	(70.000.000)	
Direito de créditos – reserva – CRI	(2.762.469)	
Clientes a receber	(1.000.000)	1.073.325
Adiantamentos	(16.167)	(11.906)
Imóveis à comercializar recuperar	1.321.777	
Outros ativos	380	-
Aumento (redução) dos passivos:		
Empréstimos para capital de giro	71.734.185	
Fornecedores	(11.773)	10.689
Salários e encargos	53.847	2.772
Impostos a recolher	153.152	(21.174)
Imposto de renda e cont. social	1.161.031	(999.949)
Lucros à pagar	(25.462.309)	
Outros passivos	1.000.547	(218)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	1.529.437	4.879.008
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisições/Obras e outros	(1.655.007)	(903.441)
Recebimento da Alienação do Imobilizado		-
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos	(1.655.007)	(903.441)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Aumento de capital – AFAC	4.627.400	3.090.862

Lucros pagos		(14.640.924)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	4.627.400	(11.550.062)
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	4.501.830	(7.574.495)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.288.234	8.862.729
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	5.790.064	1.288.234
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	4.501.830	(7.574.495)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Empresa foi constituída em 30 de dezembro de 1993 e tem como objetivo a participação em outras Sociedades, por qualquer forma que seja, em ações de qualquer tipo ou classe ou quotas, representativas do Capital Social, ou nos resultados de empreendimentos, sob a forma de partes beneficiárias, quotas de participação ou debêntures, estranhos ao Capital Social, ou de investimentos de qualquer natureza. Exercendo também de forma preponderante as atividades de administração e locação de bens próprios e ainda as de compra e venda de imóveis próprios sem intermediação.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Empresa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

2.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos financeiros de curto prazo de alta liquidez com vencimentos não superiores há 90 dias e com risco insignificante de mudança de valor de mercado.

2.3. Contas a receber (clientes com partes relacionadas)

As contas a receber estão registradas pelos valores efetivamente faturados e estão apresentadas a valores de realização. Quando necessária, a provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa é constituída com base em histórico no relacionamento com os clientes e considerada suficiente para a expectativa de perdas na realização de créditos.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.4. Imóveis a comercializar

Representados por unidades disponíveis para venda. Esses estoques estão demonstrados ao custo, adicionados pelos custos incorridos e despesas estimadas para efetuar a venda. O valor líquido para realização é representado pelo preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda que é superior ao seu valor contábil.

2.5. Propriedade para Investimento

Refere-se à propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. A Empresa decidiu manter suas propriedades para investimento mensuradas pelo custo deduzidas das depreciações, que são calculadas com base na estimativa de sua utilidade econômica.

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. Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

2.6. Investimento

Os investimentos em controladas e os investimentos com participação no capital votante superior a 20% ou com influência significativa e em demais Empresas que fazem parte de um mesmo grupo ou que estejam sob controle comum, são avaliados por equivalência patrimonial. Quando a participação da Empresa nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual no passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações, efetua pagamentos em nome dessas Empresas ou efetua adiantamentos para futuro aumento de capital.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.7. Imobilizado

É registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações acumuladas e não excede ao valor justo. A depreciação dos bens é calculada de acordo com as taxas informadas na nota explicativa N°7.

2.8. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus principais ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, 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 provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.9. Fornecedores

Saldos a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo). Caso contrário, os saldos a pagar aos fornecedores são apresentados como passivo não circulante.

2.10. Empréstimos e financiamentos a pagar

Os empréstimos e financiamentos a pagar, quando existente, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os custos captados e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração de resultados durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

2.11. Impostos

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Durante os exercícios de 2021 e 2020 a Empresa calculou o Imposto de Renda (IRPJ) e a Contribuição Social (CSLL) sobre o lucro com base no método do lucro presumido. Nesta metodologia, a base de cálculo do Imposto de Renda e Contribuição Social é determinada mediante ao percentual pré-determinado por Lei, no qual sobre receitas de atividades de locação e de venda de imóveis aplica-se, respectivamente, as alíquotas de 32% para IRPJ e CSLL e 8% e 12% para IRPJ e CSLL. Sobre estas bases de cálculo e demais receitas operacionais incide a alíquota de 15% de Imposto de Renda, acrescida de 10% de adicional de Imposto de Renda sobre a base de cálculo superior a R\$60.000 por trimestre e alíquota de 9% para a Contribuição Social sobre o lucro líquido.

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro correntes são reconhecidos como despesa ou receita no resultado do exercício, exceto quando estão relacionados com itens registrados em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos como tal, respectivamente.

2.12. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Empresa 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.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.13. Provisões passivas

Geral-Provisões são reconhecidas, se aplicável, quando a Empresa 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.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

A Empresa avaliou que na data base em 31 de dezembro de 2020 não ocorreram processos passivos para fins de mensuração contábil e apresentação.

Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito dos processos em que a Empresa questiona a constitucionalidade dos tributos.

2.14. Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida pela prestação de serviços no curso normal das atividades da Empresa. A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos. Geralmente, o montante de receitas brutas é equivalente ao valor das locações.

2.15. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, investimentos em instrumentos de dívidas e patrimônio, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros foram reconhecidos de acordo com a NBC TG 48 (IFRS 09) – Instrumentos Financeiros, adotado pela Empresa a partir de 01 de janeiro de 2018.

Após o reconhecimento inicial, a Empresa classifica os ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao:

- **Custo amortizado:** quando os ativos e passivos financeiros são mantidos com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais e os termos contratuais desses ativos devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA):** quando os ativos e passivos financeiros são mantidos tanto com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais, quando pela venda desses ativos financeiros.
Além disso, os termos contratuais devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por meio do Resultado (VJR):** quando os ativos e passivos financeiros não são mensurados pelo custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou quando são designados como tal no reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados a mensuração pelo valor justo por meio do resultado quando a Empresa gerencia e toma as decisões de compra e venda de tais investimentos, com base em seu valor justo e de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Empresa. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos, bem com os resultados de suas flutuações no valor justo.

Instrumentos financeiros derivativos e *hedge accounting*

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o contrato de derivativo é contratado, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo.

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são lançados diretamente na demonstração de resultado, com exceção da parcela eficaz do *hedge accounting*, que é reconhecida diretamente no patrimônio líquido classificado como outros resultados abrangentes. Os valores contabilizados em outros resultados abrangentes são transferidos imediatamente para a demonstração do resultado quando a transação objeto de *hedge* afetar o resultado.

A Empresa, em 31 de dezembro de 2021, não tinha derivativos e conseqüentemente *hedge accounting*.

2.16. Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com a Deliberação CVM nº 641/2010, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e reflete as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados.

2.17. Resultado por quotas

É calculado com base na quantidade de quotas em circulação do capital integralizado na data do balanço.

2.18. Novas normas e interpretações contábeis

Adotados pela Empresa a partir de 1º de janeiro de 2019:

(i) IFRS 16/CPC 06 (R2)/IFRS16- Operações de arrendamento mercantil (substitui o pronunciamento CPC 06 (R1)/IAS 17).

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

- **Requerimento:** a nova norma estabelece os princípios, tanto para o cliente (o locatário) e o fornecedor (locador), sobre o fornecimento de informações relevantes acerca das locações de maneira que seja demonstrado nas demonstrações financeiras, de forma clara, as operações de arrendamentos a pagar. Para atingir esse objetivo, o locatário é obrigado a reconhecer os ativos e passivos resultantes de um contrato de arrendamento;
- **Impacto nas demonstrações financeiras:** a Administração da Empresa avaliou os impactos do IFRS 16 e entende que sua adoção não tem impacto relevante nas demonstrações financeiras.

(ii) Interpretação técnica ICPC 22/IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro

- **Requerimento:** a Interpretação trata da contabilização dos tributos sobre a renda quando os tratamentos fiscais envolvem incerteza que afete a aplicação da IAS 12, e não se aplica a impostos ou exações alheias ao âmbito da IAS 12, tampouco inclui, de forma específica, as exigências relativas a juros e multas associadas a incertezas no tratamento aplicável aos tributos;
- **Impacto nas demonstrações financeiras:** a Administração da Empresa avaliou os impactos do IFRIC 23 e entende que sua adoção não tem impacto relevante nas demonstrações financeiras.

(iii) Novas normas ainda não vigentes

As novas normas e interpretações ou alterações de normas emitidas, mas que ainda não entraram em vigor, estão descritas a seguir.

A Empresa pretende adotar as respectivas normas e interpretações, se aplicável, quando entrarem em vigor:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8);
- IFRS 17 - Contratos de Seguros.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2021	31/12/2020
Caixa	3.000	3.000
Bancos	1	1
Aplicações financeiras (CDB e CDI)	5.787.063	1.285.233
	5.790.064	1.288.234

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

4. Contas a receber

	31/12/2021	31/12/2020
Curto Prazo:		
Adiantamentos à Terceiros	1.000.000	-
Adiantamentos à Terceiros	26.562	12.687
Outros	2.285	-
Longo Prazo:	1.028.847	12.687
Barcas S.A.	1.670.000	1.670.000
Mútuo com Elmac-Mega Grill	600.000	600.000
Amaury de Andrade	219.926	220.306
Total	2.489.926	2.490.306
Total Curto e Longo prazo	3.518.773	2.502.993

ara perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa é constituída, quando aplicável para contas a receber vencidas há mais de 90 dias. Adicionalmente, para determinados casos, a Empresa executa análises para a avaliação do risco de recebimento.

5. Imóveis a Comercializar

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos à Venda	5.200.558	6.404.736
Edifícios	731.287	848.886
	5.931.845	7.253.622

6. Propriedade para investimento

	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis destinados à renda	34.205.013	35.328.662
Terrenos	21.358.217	20.516.684
	55.563.230	55.845.346

Os imóveis da Empresa são advindos de incorporações e aquisições ocorridas desde a sua constituição e foram registrados pelo método de custo de aquisição. Em avaliação ao valor justo destes imóveis, a Empresa constatou que o valor contábil é inferior ao valor de mercado, não sendo necessário a constituição de impairment.

7. Imobilizado

	(%) Taxa de depreciação anual	31/12/2021	31/12/2020
Computadores e periféricos	20%	38.853	68.243
Móveis e utensílios	10%	341.974	395.416
		380.827	463.659

	31/12/2021			31/12/2020
	Valor Líquido	Adição	Baixa	Depreciação
Computadores e periféricos	38.853	-	-	29.390
Móveis e utensílios	341.974	-	-	53.442
	551.702	-	-	82.832

Redução ao valor recuperável de ativos (impairment)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

A Empresa avalia periodicamente os bens do imobilizado com a finalidade de identificar evidências que levem a perdas de valores não recuperáveis desses ativos, ou ainda, quando eventos ou alterações significativas indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Se identificável que o valor contábil do ativo excede o valor recuperável, esta perda é reconhecida no resultado do período. Até o momento não há indicativos da existência de redução do valor recuperável dos ativos da Empresa.

8. Fundo de Investimentos

Valor aplicado através da operadora XP Investimentos S.A com prazo de resgate acima de 365 dias. Suas remunerações, por motivo de opção ao regime de caixa, serão reconhecidas, quando de seu resgate.

9. Fornecedores a pagar

	31/12/2021	31/12/2020
Materiais e Serviços	23.324	35.152
	23.324	35.152

10. Salários, encargos e obrigações sociais

	31/12/2021	31/12/2020
Férias a pagar e encargos	116.217	62.444
Salários a pagar	22.795	22.864
Outros custos com Pessoal	842	699
	139.854	86.007

11. Impostos a recolher, exceto CSLL e IRPJ

	31/12/2020	31/12/2020
PIS e COFINS a recolher	153.090	1.561
Outros impostos a recolher	208.239	53.527
	361.329	55.088

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

12. Imposto de Renda e Contribuição Social

Saldos do exercício findo em	
31/12/2019	1.008.981
Provisionamento	1.123.396
Pagamentos de impostos	(2.123.345)
Saldos do exercício findo em	
31/12/2020	9.032
Provisionamento	2.413;105
Pagamentos de impostos	(1.252.074)
Saldos do exercício findo em	
31/12/2021	1.170.063

12.1 Apuração Imposto de Renda e Contribuição Social

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de Locação	12.923.891	9.927.946
Alíquota de Presunção	32%	32%
Base de Cálculo estimada	4.135.645	3.176.943
Receitas de Venda de Imóveis	28.400.000	-
Alíquota de Presunção	8% e 12%	-
Base de Cálculo estimada IRPJ	2.272.000	
Base de Cálculo estimada CSL	3.408.000	
Outras Receitas Tributáveis	455.343	179.302
Receita Tributável IRPJ	6.862.988	3.356.24
Receita Tributável CSL	7.998.988	3.356.24
Imposto de Renda 15%	1.029.448	503.436
Adicional IR 10% sobre excedente a R\$ 240	662.298	317.898
(=) Imposto de Renda Devido	1.691.946	821.334
Contribuição Social sobre o lucro líquido 9%	719.909	302.062
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	2.413.105	1.123.396

13. Empréstimos de Capital de Giro

Empréstimo tomado para atender futuras necessidades de capital de giro, contratado na modalidade "Crédito Imobiliário – CRI", em 28.04.2021, através da Instituição Financeira - ISEC SECURATIZADORA S.A. Na data do contrato estava previsto um prazo de pagamento em até 10 (dez) anos com cláusulas de opção de antecipações dos pagamentos. No início do ano de 2022, a Sociedade exerceu a opção de antecipar o valor total do empréstimo,

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**Em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

motivo que levou a administração à transferir as parcelas de longo prazo para curto prazo. Este valor em 31.12.2021 montava R\$ 71.734.185

Os avais e fianças garantidoras do empréstimo foram concedidos, respectivamente, pela empresa interligada JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda., com seus sócios e com recebíveis da Sociedade referente as receitas futuras de locações contratadas com as respectivas locatárias.

14. Provisão para passivo a descoberto

O investimento da Sociedade está representado pela participação na controlada em conjunto:

SPTA Holding em Transporte Aquaviário Ltda.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os detalhes dessa investida estão demonstrados a seguir:

	2021	2020
<u>Patrimônio líquido da investida:</u>		
Capital social	100.861.122	100.861.122
Prejuízo Acumulado	(156.858.889)	(133.057.392)
Patrimônio líquido	(55.997.767)	(32.196.270)
Quantidades de quotas possuídas	50.430.561	50.430.561
Percentual de participação	50%	50%
Resultado	(27,998.883)	(16.098.135)

Movimentação do investimento

Saldos iniciais em 31 de dezembro de 2020	(16.098.135)
Equivalência patrimonial	(11.900.748)
Saldos finais em 31 de dezembro de 2021	(27.998.883)

Os reflexos decorrentes dos cálculos de equivalencia patrimonial estão registrados no passivo sub a rubrica "Perdas com Passivo Descoberto da Investida"

15. Patrimônio Líquido

Compõem-se como segue:

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS****Em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Nome dos quotistas	Número de quotas 2021	Número de quotas 2020	31/12/2021 R\$	31/12/2020 R\$
COSA Participações Ltda	15.125.731	15.125.731	15.125.731	15.125.731
HATAR Participações Ltda	15.125.731	15.125.731	15.125.731	15.125.731
	30.251.462	30.251.462	30.251.462	30.251.462

O valor da quota em 31 de dezembro de 2020 era de R\$1.00 (R\$1.00-um real em 31/12/2019).

15.1 Reserva de lucros

O saldo da reserva de lucros anteriores é aplicado nas situações previstas na legislação.

15.2 Distribuição de lucros

O valor do lucro distribuído/destinados durante o exercício, reflete conforme demonstrado abaixo:

Descrição	31/12/2020	31/12/2020
Cosa Participações Ltda	-	20.993.547
Hatar Participações Ltda	-	21.011.547
	-	42.005.094

16. Receita operacional líquida

	31/12/2021	31/12/2020
Receita bruta:		
Receitas de Vendas de Imóveis	28.400.000	-
Receitas de Locações	12.923.892	9.927.947
Total receita bruta	41.323.892	9.927.947
(-) Deduções de vendas		
(-) Impostos incidentes	(1.508.322)	(362.370))
Total das deduções de vendas	(1.506.322)	(362.370)
Total da Receita Operacional Líquida	39.815.570	9.565.577

17. Despesas administrativas

	31/12/2021	31/12/2020
Salários e encargos	1.187.041	985.313

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**Em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Despesa com manutenção de instalações e outros	114.675	112.497
Serviços de terceiros	5.099.109	2.370.072
Despesas Tributárias	221.285	119.349
Utilidade e serviços públicos	343.860	81.546
Outros	105.723	124.072
	7.071.693	3.792.849

18. Resultado financeiro, líquido

	31/12/2021	31/12/2020
Receitas financeiras		
Receitas de aplicação financeira	440.353	173.296
Juros ativos	20	4.022
Descontos auferidos	12.734	1.985
Total das receitas financeiras	453.107	179.302
Despesas financeiras		
Juros e encargos – Operação CRI	(4.000.045)	-
Despesas bancárias	(979)	(3.173)
Juros passivos	(240)	-
Total das despesas financeiras	(4.001.264)	(3.173)
	(3.548.157)	176.129

19. Gerenciamento de riscos de instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros atualmente utilizados pela Empresa restringem-se a caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar nacionais, empréstimos bancários, em condições normais de mercado, estando reconhecido nas demonstrações financeiras pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais visando liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Empresa não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Considerando o prazo e as características destes instrumentos, os valores contábeis se aproximam dos valores justos.

A Empresa adota políticas e procedimentos de controle de riscos, conforme descrito a seguir:

(i) Política de gestão de riscos financeiros

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

A Empresa possui e segue a política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos desta política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito.

A política de gerenciamento de risco da Empresa foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

(ii) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Empresa faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Empresa monitora e gerência permanentemente os níveis de endividamento de acordo com sua política interna, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito. A política de gerenciamento de risco da Empresa foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

(iii) Risco de crédito

A política de vendas da Empresa considera o nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios. A diversificação de sua carteira de recebíveis, a seletividade de seus clientes, assim como o acompanhamento dos prazos de financiamento de vendas por segmento de negócios e limites de posição são procedimentos adotados para minimizar eventuais problemas de inadimplência em suas contas a receber.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

No que diz respeito às negociações financeiras e demais investimentos, a Empresa tem como política trabalhar com instituições de primeira linha.

(iv) Risco de liquidez

É o risco de a Empresa não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela Administração.

(v) Risco com taxas de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Empresa incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado.

A Empresa monitora continuamente as taxas de juros de mercado, com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco de volatilidade destas taxas.

(vi) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(vii) Caixa e equivalentes de caixa

O valor de mercado desses ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(viii) Contas a receber e contas a pagar

Registrados com base no valor nominal dos títulos e avaliado pelo conceito de custo amortizado.

(ix) Empréstimos e financiamentos

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Registrados com base nos juros contratuais de cada operação. Para a realização do cálculo do valor de mercado, foram utilizadas estimativas de taxa de juros para a contratação de operações com prazos e valores similares. O valor justo dos empréstimos e financiamentos, registrado com base nos juros contratuais de cada operação, não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

19. Novo Coronavírus (Covid-19)

Por conta da Covid-19 e suas variantes, as atividades da Sociedade continuam sendo afetadas, porém, vale ressaltar que com um impacto menor quando comparada com o ano de 2020. A administração da Sociedade permanece monitorando os efeitos do novo coronavírus e com a continuidade da imunização da população contra o COVID-19 vem apostando nas expectativas de melhoras nos resultados para o ano de 2022, até a sua normalidade.

Diversas medidas que inclui protocolos de combate a disseminação do COVID-19 nas suas instalações, as quais inclui aos atendimentos a seus colaboradores, clientes e fornecedores têm sido implantadas com afinco.

APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria e autorizadas para emissão em 18 de maio de 2022.

Carlos Otávio de Souza Antunes

Diretor Presidente

CPF: 278.241.717-04

Leda Macedo Rodrigues

Contador

CRC-RJ 101.823/0-8

/