

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório dos
Auditores Independentes

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

METAR IMÓVEIS LTDA.

CNPJ 09.323.127/0001-16

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	9.895.006	46.675
Direito de Créditos – Fundo de Reserva – CRI		2.473.611	
Imóveis à comercializar	4	16.780.934	16.546.725
Adiantamentos a fornecedores, despesas antecipadas e outros ativos		6.000	9.523
Total do Circulante		29.155.551	16.602.923
Não circulante			
Aplicações – Fundo de Investimentos		62.840.710	
Propriedade para Investimento	5	30.461.402	31.126.845
Total do Não Circulante		93.311.112	31.126.845
Total do Ativo		122.466.663	47.729.768

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

METAR IMÓVEIS LTDA.**CNPJ 09.323.127/0001-16****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	12	64.233.923	-
Impostos a recolher, exceto CSLL e IRPJ	6	36.423	1.600
Imposto de renda e contribuição social	7	675.515	9.836
Total do Circulante		64.945.860	11.436
Não circulante			
Lucros a Pagar		20.955.352	20.955.352
Depósitos e Cauções		60.000	60.000
Total do Não Circulante		21.015.352	21.015.352
Patrimônio líquido			
Capital	8	26.702.980	26.702.980
Reserva de Lucros		9.802.471	-
Total do Patrimônio Líquido		36.505.451	26.702.980
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		122.466.663	47.729.768

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

METAR IMÓVEIS LTDA.**CNPJ 09.323.127/0001-16****DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS**

Exercícios findos 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>
Receita Operacional Líquida	9	17.978.312	4.120.447
Custos das vendas de imóveis		(520.508)	-
Lucro bruto		17.457.804	4.120.447
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas administrativas	10	(1.793.167)	(889.400)
Total (despesas) receitas operacionais		(1.793.167)	(889.400)
Lucro operacional, exceto resultado financeiro		15.664.637	3.231.647
Resultado financeiro líquido (despesa) receita financeira	11	(4.657.520)	350.027
Lucro antes dos impostos		11.007.117	3.572.074
Despesas de imposto de renda (IRPJ) de contribuição social sobre o lucro (CSLL)			
Impostos de renda e contribuição social correntes		(1.204.646)	(564.158)
Lucro Líquido do Exercício		9.802.471	3.016.916
Lucros por quotas		R\$ 0,367	R\$ 0,129

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

METAR IMÓVEIS LTDA.

CNPJ 09.323.127/0001-16

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	9.802.471	3.016.916
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	9.802.471	3.016.916

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

METAR IMÓVEIS LTDA.**CNPJ 09.323.127/0001-16****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	26.702.980	22.399.272	-	49.102.252
Lucros Distribuídos/Destinado		(25.416.189)		(25.416.189)
Lucro do Exercício Corrente	-		3.016.916	3.016.916
Transferência para retenção de lucros	-	3.016.916	(3.016.916)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	26.702.980	-	-	26.702.980
Lucro do Exercício Corrente	-	-	9.802.471	9.802.471
Transferência para retenção de lucros	-	9.802.471	(9.802.471)	
Saldos em 31 de dezembro de 2021	26.702.980	9.802.471	-	36.505.451

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

METAR IMÓVEIS LTDA.**CNPJ 09.323.127/0001-16****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		
Lucro líquido do exercício	9.802.471	3.016.916
Depreciação	818.718	817.678
Lucro líquido do exercício ajustado	<u>10.621.189</u>	<u>3.834.594</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais		
(Aumento) redução dos ativos:		
Aplicação em fundos	(62.849.710)	
Direito de créditos – reserva – CRI	(2.473.611)	
Imóveis à comercializar	(234.209)	
Adiantamentos/outros créditos	3.521	(12.660)
Aumento (redução) dos passivos:		
Empréstimos para capital de giro	64.233.923	
Impostos a recolher	34.822	(70.182)
Imposto de renda e cont. social	665.679	(789.254)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>10.001.604</u>	<u>2.962.498</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Aquisições/obras e outros	(153.274)	
Lucros pagos	-	(4.460.836)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamentos	<u>(153.274)</u>	<u>(4.460.836)</u>
(REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>9.848.330</u>	<u>(1.498.338)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	46.676	1.545.014
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	9.895.006	46.676
(REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>9.848.330</u>	<u>(1.498.338)</u>

1. Contexto operacional

A empresa foi constituída em 29/10/2007 e tem como objeto a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios sem intermediação, e também a atividade de administradora e locadora de bens imóveis, bem como, participar como acionista ou quotista de qualquer outra sociedade.

As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa, exceto quando indicado de outra forma.

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 2021 e de 2020 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").

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Empresa em 31 de maio de 2022.

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

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.

2.4. Imobilizado/Propriedade de Investimentos

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°5.

2.5. 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.

2.6. Empréstimos e financiamentos a pagar

Os empréstimos e financiamentos a pagar 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.

2.7. Empréstimos e financiamentos a pagar

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.

2.8. 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.

2.9 . Provisões passivas

Geral-Provisões são reconhecidas 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.

Provisão para contingências (demandas judiciais e administrativas) – Quando a Empresa são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

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.

2.10. 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 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 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 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 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.

Os passivos financeiros não derivativos são mensurados ao:

- **Valor justo por meio do resultado:** quando classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e mudanças no valor justo desses passivos, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício;
- **Custo amortizado:** passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo acrescido, desde que não seja um item mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

A classificação dos ativos financeiros é baseada tanto no modelo de negócios da Empresa para a gestão dos ativos financeiros, quanto nas suas características de fluxos de caixa.

Da mesma forma, a Empresa classifica os passivos financeiros como subsequentemente mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Os passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado utilizam o método de taxa de juros efetiva, ajustados por eventuais reduções no valor de liquidação.

Instrumentos financeiros derivativos e *hedge accounting*

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*.

2.11. 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.

2.12. Lucro por quotas

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

2.13. Novas normas e interpretações contábeis

Adotados pela Empresa a partir de 1º de janeiro de 2020:

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

- **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 contábeis:** aplicação em exercícios anuais, iniciados em 1º de janeiro de 2019, com alteração na contabilização e classificação dos arrendamentos mercantis.

Em meados de janeiro de 2016, o IASB aprovou esta norma, que entra em vigor para períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2019 e, em essência, dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado

operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos.

A Empresa não possui operações que se enquadram nessa norma contábil internacional.

(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 contábeis.

(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;
- 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
Bancos	1	1
Aplicações financeiras (CDB) remuneração CDI	9.895.005	46.675
	9.895.006	46.676

Os saldos de caixa referem-se a numerários que foram depositados em conta bancária no início do ano subsequente. 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. Estoques de Imóveis

	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos à Venda	10.530.153	10.397.613
Edificações a Venda	6.250.782	6.149.112
Total geral dos estoques	16.780.934	16.546.725

5. Propriedade para investimento

	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis destinados a renda	12.369.984	13.136.719
9Terrenos	18.091.418	17.990.125
	30.461.402	31.126.845

	31/12/2021	31/12/2020
Receita de aluguel – propriedades imobiliárias de investimento	7.208.779	4.120.447
	4.120.447	4.120.447

Os imóveis da Sociedade são advindos de incorporações e aquisições ocorrida desde a sua constituição e foram registrados pelo método de custo de aquisição. Em avaliação ao valor justo destes imóveis, a Sociedade constatou que o valor contábil é inferior ao valor de mercado, diante do exposto não se aplica a constituição de provisão a títulos e impairment.

Redução ao valor recuperável de ativos (impairment)

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.

6. Impostos a recolher, exceto CSLL e IRPJ

	31/12/2021	31/12/2020
PIS e COFINS a recolher	36.303	1.488
Impostos retidos	120	112
Total	36.423	1.600

7. Passivo de IRPJ e de CSLL corrente

Saldo do exercício findo em 31/12/2019	799.089
Provisionamento	564.158
Pagamentos de impostos	(1.353.411)
Saldo do exercício findo em 31/12/2020	9.836
Provisionamento	1.204.646
Pagamentos de impostos	(538.967)
Saldo do exercício findo em 31/12/2021	675.515

8. Capital social subscrito e integralizado

Nome dos sócios quotistas	Número de quotas 2021	Número de quotas 2020	31/12/2021 R\$	31/12/2020 R\$
COSA Participações Ltda.	16.919.008	16.919.008	16.919.008	16.919.008
HATAR Participações Ltda.	9.783.972	9.783.972	9.783.972	9.783.972
	26.702.980	26.702.980	26.702.980	26.702.980

9. Receita operacional líquida de Locações

	31/12/2021	31/12/2020
Receita bruta:		
Receitas de Vendas de Imóveis	11.460.600	
Receitas de Locações	7.208.780	4.276.541
Total receita bruta	18.659.380	4.276.541
(-) Deduções de vendas		
(-) Impostos incidentes	(681.068)	(156.094)
Total das deduções de vendas	(681.068)	(156.094)
Total da Receita Operacional Líquida	17.978.312	4.120.447

10. Despesas administrativas

	31/12/2020	31/12/2020
Depreciações/amortizações	818.718	817.678
Serviços de terceiros	743.272	9.776
Outros	231.177	61.546
TOTAL	1.793.167	889.400

11. Resultado financeiro líquido

31/12/2021 31/12/2020

Receitas financeiras		
Receitas de aplicação financeira	263.483	350.783
Juros Recebidos	-	-
Total das receitas financeiras	263.483	350.783
Despesas financeiras		
Juros e encargos – Operação CRI	(4.920.699)	
Despesas bancárias	(304)	(756)
Total das despesas financeiras	(4.921.003)	(756)
Resultado Financeiro Líquido	4.657.520	350.027

12. 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, motivo que levou a administração à transferir as parcelas de longo prazo para curto prazo. Este valor em 31.12.2021 montava R\$ 64.233.923.

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

13. 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

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.

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

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.

(iv) 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.

Valorização dos instrumentos financeiros

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

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.

Contas a receber e contas a pagar

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

Empréstimos e financiamentos

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.

14. 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 comportada 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 31 de maio de 2022.

Carlos Otavio de Souza Antunes

Diretor Presidente

CPF: 278.214.717-04

Paulo Roberto Perdigão de Araújo

Contador CRC-RJ 066894/O-1

CPF: 401.430.077-34