

Canet Junior S.A.
Desenvolvimento Imobiliário

CNPJ 07.913.389/0001-05

Curitiba - PR

Demonstrações Financeiras do Exercício Findo
em 31 de Dezembro de 2021

Relatório dos Auditores Independentes Sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Diretores e Acionistas da
Canet Junior S.A. Desenvolvimento Imobiliário
Curitiba - PR

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Canet Junior S.A. Desenvolvimento Imobiliário** “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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Canet Junior S.A. Desenvolvimento Imobiliário** 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., aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000).

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 “Responsabilidade 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidade da Administração pelas Demonstrações Financeiras

A administração 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 administração da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.





Responsabilidade 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 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 da 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.
- Concluímos 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Curitiba, 19 de agosto de 2022.

MÜLLER & PREI AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC-PR Nº 6.472/O-1

VALDAIR MARTIMIANO

CONTADOR CRC-PR Nº 042.482/O-7

Canet Júnior S.A. Desenvolvimento Imobiliário

Curitiba - PR

Balço Patrimonial

Ativo

	Em Milhares de Reais	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Circulante	<u>71.168</u>	<u>68.635</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa	4.778	2.286
Contas a Receber de Clientes	16.265	15.669
Adiantamentos a Funcionários e Fornecedores	257	113
Estoques	49.854	50.552
Tributos a Recuperar	14	15
Não Circulante	<u>24.724</u>	<u>24.176</u>
Realizável a Longo Prazo	<u>11.917</u>	<u>10.977</u>
Impostos e Contribuições Diferidos	1.563	1.387
Contas a Receber de Clientes	10.303	9.315
Dividendos a Receber	51	51
Impostos e Contribuições Diferidos	-	224
Investimentos	<u>4.268</u>	<u>4.268</u>
Imobilizado	<u>8.539</u>	<u>8.931</u>
Total do Ativo	<u><u>95.892</u></u>	<u><u>92.811</u></u>

Passivo e Patrimônio Líquido

	Em Milhares de Reais	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Circulante	<u>11.449</u>	<u>16.941</u>
Fornecedores	612	1.326
Obrigações Sociais e Trabalhistas	93	56
Obrigações Fiscais e Tributárias	311	210
Provisão para Férias e Encargos	35	36
Partes Relacionadas	9.614	15.302
Outras Obrigações	784	11
Não Circulante	<u>80</u>	<u>80</u>
Provisão para Contingências	80	80
Patrimônio Líquido	<u>84.363</u>	<u>75.790</u>
Capital Realizado	18.150	18.150
Reservas de Lucros	66.213	57.640
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	<u><u>95.892</u></u>	<u><u>92.811</u></u>

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)

Canet Júnior S.A. Desenvolvimento Imobiliário

Curitiba - PR

Demonstração do Resultado

	Em Milhares de Reais	
	Períodos	
	01/jan./21	01/jan./20
	a	a
	31/dez./21	31/dez./20
Receita Operacional Líquida	34.521	16.969
Custo das Vendas e Serviços	(24.350)	(5.135)
Lucro Bruto	10.171	11.834
Despesas/Receitas Operacionais	(5.935)	(4.197)
Despesas Gerais e Administrativas	(4.009)	(3.540)
Despesas com Vendas	(1.935)	(553)
Outros Ganhos/(Perdas) Líquidos	9	24
Resultado da Avaliação em Investimentos	-	(128)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	4.236	7.637
Receitas Financeiras	5.108	2.388
Despesas Financeiras	(41)	(38)
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	9.303	9.987
IR E CS Correntes	(483)	(331)
IR E CS Diferidos	176	(214)
Lucro líquido do exercício	<u>8.996</u>	<u>9.442</u>

Demonstração do Resultado Abrangente

	Em Milhares de Reais	
	Períodos	
	01/jan./21	01/jan./20
	a	a
	31/dez./21	31/dez./20
Lucro líquido do Exercício	8.996	9.442
Movimentação do Exercício	-	-
Resultado Abrangente do Exercício	<u>8.996</u>	<u>9.442</u>

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)

Canet Júnior S.A. Desenvolvimento Imobiliário

Curitiba - PR

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Em Milhares de Reais

Eventos	Capital Social Realizado	Reservas de Lucros		Lucros ou Prejuízos Acumulados	Totais
		Reserva Legal	Reservas de Lucros a Disposição dos Acionistas		
Saldos iniciais em 01 de janeiro de 2020	18.150	3.596	45.049	0	66.795
Lucro Líquido do Exercício				9.442	9.442
Destinações Propostas:					
- Dividendos Propostos				(469)	(469)
- Reserva de Lucros a Disposição dos Acionistas			8.973	(8.973)	0
Saldos Finais em 31 de Dezembro de 2020	18.150	3.596	54.022	0	75.768
Lucro Líquido do Exercício				8.996	8.996
Destinações Propostas:					
- Dividendos Propostos			0	(423)	(423)
- Reserva de Lucros a Disposição dos Acionistas			8.573	(8.573)	-
Saldos Finais em 31 de Dezembro de 2021	18.150	3.596	62.595	0	84.341

Canet Júnior S.A. Desenvolvimento Imobiliário

Curitiba - PR

Demonstração do Fluxo de Caixa
(Método Indireto)

	Em Milhares de Reais	
	Períodos	
	01/jan./21 a 31/dez./21	01/jan./20 a 31/dez./20
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	9.303	9.987
Ajustado por:		
Depreciação/Amortização	417	424
Alienações do Imobilizado	1	-
Impostos Diferidos	224	246
Provisões para Férias e Encargos	(1)	(11)
Resultado da Avaliação em Investimentos	-	128
Ajuste a Valor Presente	518	(630)
Provisões para Contingências	-	(5)
Resultado Ajustado	10.462	10.139
IR e CS Correntes	(483)	(331)
(Aumento)/Redução dos Ativos:		
Contas a Receber de Clientes	(2.102)	(9.088)
Estoques	698	(10.926)
Tributos a Recuperar	1	(10)
Aumento/(Redução) dos Passivos:		
Fornecedores	(714)	(431)
Obrigações Sociais e Trabalhistas	37	16
Obrigações Fiscais e Tributárias	101	51
Outras Obrigações	795	(3)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	8.795	(10.583)
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento		
Aplicações no Imobilizado	(26)	(2)
Adiantamentos a Funcionários e Fornecedores	(144)	(112)
Caixa Líquido Usado nas Atividades de Investimento	(170)	(114)
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento		
Dividendos Propostos a Pagar	(423)	(469)
Partes Relacionadas	(5.710)	3.429
Caixa Líquido Usado nas Atividades de Financiamento	(6.133)	2.960
Aumento/(Diminuição) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	2.492	(7.737)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	2.286	10.023
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	4.778	2.286

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)

Canet Junior S.A. Desenvolvimento Imobiliário

CNPJ 07.913.389/0001-05

Curitiba-PR

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
do Exercício Findo Em 31 de Dezembro de 2021**

(Valores em Milhares de Reais)

Nota 1. Informações Gerais

A Companhia Canet Junior S.A. Desenvolvimento Imobiliário tem por objeto social a exploração das atividades de loteamento, incorporação, construção e compra e venda de bens imóveis, bem como a administração de bens próprios ou de terceiros.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração da Companhia em 19 de agosto de 2022.

Nota 2. Resumo das Principais Políticas Contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo.

2.1 Base de Preparação

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras⁰ estão definidas a seguir. Essas práticas foram aplicadas de modo consistente no exercício anterior apresentado, salvo disposição em contrário.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também, o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota explicativa "3".

2.2 Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras realizáveis em até 90 (noventa) dias da data da aplicação ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa, e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

2.3 Instrumentos Financeiros

2.3.1 Classificação

A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros. Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

a) Ativos Financeiros

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

No caso da Companhia, nessa categoria estão incluídos unicamente os instrumentos financeiros não derivativos. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, na conta “Encargos Financeiros Líquidos”.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui Caixas e Equivalentes de Caixa registrados nessa classificação, conforme divulgados na nota explicativa “4”.

1) Ativos Financeiros Disponíveis para Venda

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento ou (c) ativos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possuía Ativos Financeiros registrados nessa classificação.

2) Empréstimos e Recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui Contas a Receber de Clientes nessa classificação, conforme divulgado na nota explicativa “5”.

3) Passivos Financeiros

A Companhia não mantém nem emite derivativos para fins especulativos, tampouco possui passivos detidos para negociação, nem designou quaisquer passivos financeiros.

2.3.2 Reconhecimento e Mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo custo histórico, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros disponíveis para venda e os ativos financeiros são, subsequentemente, contabilizados pelo custo histórico. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor de ativos financeiros são apresentados na demonstração do resultado em "Outros Ganhos/(Perdas) Líquidos" no período em que ocorrem.

2.3.3 Compensação de Instrumentos Financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.4 Contas a Receber de Clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de lotes, incorporações ou prestação de serviço no decurso normal das atividades da Companhia. Estão registrados no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos e acrescidos das variações monetárias ou cambiais, quando contratadas.

Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos (ou outro que atenda o ciclo normal da Companhia), as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão de impairment. Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para impairment, se necessária conforme divulgados na nota explicativa "5".

2.5 Estoques

Os estoques estão registrados pelo custo médio histórico, ajustados ao valor realizável líquido.

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos históricos e conversão bem como custos para colocar os estoques em sua localização e condição atual. Os detalhes estão divulgados na nota explicativa "6".

2.6 Partes Relacionadas

Consistem na transferência de recursos, serviços ou obrigações entre as partes relacionadas. A Companhia possui operações financeiras e comerciais junto a partes relacionadas, nas quais são observadas as condições equânimes de mercado, conforme divulgado na nota explicativa "11".

2.7 Investimentos

Os investimentos estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme divulgado na nota explicativa "7".

2.8 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificadores.

Os ganhos e as perdas de alienações são apurados comparando-se o valor da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos em "Outros Ganhos/(Perdas) Líquidos", na demonstração do resultado, conforme divulgado na nota explicativa "8".

2.9 Contas a Pagar aos Fornecedores

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

São, inicialmente, reconhecidas pelo valor nominal e, subsequentemente, acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas até as datas dos balanços.

2.10 Provisão para Férias e Encargos

Foi constituído provisão para cobertura das obrigações previstas relativas a férias vencidas e proporcionais, com os respectivos encargos apropriados até a data do balanço.

2.11 Demais Ativos e Passivos

Os demais ativos e passivos circulantes são demonstrados aos valores conhecidos ou calculáveis, quando aplicável, atualização em base "pro-rata die".

2.12 Provisões

As provisões de ações judiciais (trabalhista, civil e tributário) são reconhecidas quando: a Sociedade tem uma obrigação presente ou não formalizada (constructive obligation) como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos advogados do Grupo. Os fundamentos e a natureza das provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão divulgados na nota explicativa "17".

2.13 Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

A despesa de imposto de renda e contribuição social - correntes é calculada com base nas Leis e nos normativos tributários promulgados na data de encerramento do exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros, às alíquotas de 25% e 9%, respectivamente, para imposto de renda e contribuição social. Sendo que a companhia efetua seus recolhimentos pelo regime de caixa, já que seu o reconhecimento de sua receita se dá pelo POC (Percentual da Obra Concluída).

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

No exercício de 2021 a Companhia esteve sujeita à tributação pelos regimes do Lucro Presumido e Regime Especial de Tributação (RET).

2.14 Apuração do Resultado e Reconhecimento da Receita

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência, sendo a receita de venda reconhecida no resultado do exercício quando pelo percentual da obra concluída - POC.

A receita compreende o valor da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de bens e serviços no curso normal das atividades da Companhia.

2.15 Gestão de Riscos Financeiros

Os principais fatores de riscos que a Empresa está exposta refletem aspectos estratégico-operacionais e econômico-financeiros. Os riscos estratégicos operacionais, tais como comportamento de demanda, concorrência e mudanças relevantes no contexto do segmento, são analisadas, planejadas estrategicamente e tratadas no modelo de gestão da Empresa. Já os riscos econômico-financeiros, são pautados pelo comportamento de variáveis econômicas, taxas de câmbio, taxas de juros, entre outros fatores externos. Tais riscos são geridos por meio de políticas de acompanhamento e monitoramento determinadas pela Administração. Diante dos fatos citados, a Companhia possui uma política sólida e conservadora de gestão de recursos, instrumentos e riscos financeiros, geridas pela Administração. A política desenvolvida tem como firme propósito preservar a liquidez, a solidez e garantir recursos financeiros para o desenvolvimento sustentável dos negócios da companhia.

Nota 3. Estimativas e Julgamentos Contábeis Críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1 Estimativas e Premissas Contábeis Críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem divergir dos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos. Os efeitos decorrentes das revisões das estimativas contábeis são reconhecidos no período da revisão.

Nota 4. Caixa e Equivalentes de Caixa

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Recursos em banco e em caixa	709	194
Aplicação financeira de curto prazo	4.069	2.092
	<u>4.778</u>	<u>2.286</u>

Nota 5. Contas a Receber de Clientes

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Ativo Circulante		
Duplicatas vinculadas a contratos	17.187	16.487
(-) Ajuste a valor presente ⁽¹⁾	(922)	(818)
	<u>16.265</u>	<u>15.669</u>
Ativo não Circulante		
Duplicatas vinculadas a contratos	13.979	12.577
(-) Ajuste a valor presente ⁽¹⁾	(3.676)	(3.262)
	<u>10.303</u>	<u>9.315</u>

⁽¹⁾ Ajuste ao Valor Presente:

O Ajuste a Valor Presente das contas a receber de clientes da Companhia, representando em 2021 R\$ 4.598 (R\$ 4.080 em 2020), o qual foi registrado como uma redutora da conta e ajustado pelo IR e CS Ativo Diferido (34%), representando em 2021 R\$ 1.563 (R\$ 1.387 em 2020), registrado no Ativo Não Circulante.

Nota 6. Estoques

Os estoques estão representados em sua totalidade por lotes de terrenos a incorporar localizados em pontos estratégicos da cidade Curitiba, e estão avaliados pelo valor justo que não superam o valor de mercado. O saldo em 31 de dezembro de 2021 é R\$ 49.854 (R\$ 50.552 em 2020).

Nota 7. Investimentos

	Neville Empreendimentos S.A
Informação da Investida	
Mês Base da Avaliação	Dez./2021
Patrimônio Líquido Ajustado	4.272
Informação do Investimento	
Ações Detidas do Capital Social	1.012
Percentual de Participação	99,90%
Saldo inicial do Investimento	4.268
Equivalência Patrimonial	-
Saldo Final do Investimento	4.268

Nota 8. Imobilizado

			31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	
Imobilizado	Taxa Depreciação	Custo Aquisição	Depreciação Acumulada	Valor Residual	Valor Residual
Móveis e Utensílios	10%	61	(52)	9	13
Computadores e Periféricos	20%	134	(107)	27	13
Terrenos	-	338	-	338	338
Equipamentos de comunicação	10%	19	(18)	1	2
Edificações	4%	10.014	(2.236)	7.778	8.178
Stand de Vendas	4%	370	-	370	370
Direito de uso de software	20%	124	(124)	-	1
Marcas e patentes	-	16	-	16	16
		11.076	(2.537)	8.539	8.931

Durante o exercício de 2021 o grupo de imobilizado teve a movimentação conforme demonstra-se no mapa abaixo, para o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2021:

Imobilizado	31 de Dezembro de 2020	Aquisições	Baixas	Depreciação	31 de Dezembro de 2021
Móveis e Utensílios	13	-	-	(4)	9
Computadores e Periféricos	13	26	(1)	(11)	27
Terrenos	338	-	-	-	338
Equipamentos de comunicação	2	-	-	(1)	1
Edificações	8.178	-	-	(400)	7.778
Stand de Vendas	370	-	-	-	370
Direito de uso de software	1	-	-	(1)	0
Marcas e patentes	16	-	-	-	16
	<u>8.931</u>	<u>26</u>	<u>(1)</u>	<u>(417)</u>	<u>8.539</u>

Os ativos imobilizados são registrados pelo custo de aquisição, formação ou construção (inclusive juros e demais encargos financeiros), ajustado por depreciação. As depreciações são calculadas pelo método linear pelas taxas fiscais conforme legislação vigente.

Nota 9. Fornecedores

Os saldos são compostos por títulos de fornecedores registrados os quais encontram-se em processo normal de liquidação, sendo o prazo médio de pagamento de 30 dias. O saldo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 612 (R\$ 1.326 em 2020).

Nota 10. Obrigações Fiscais e Tributárias

⁽¹⁾ Facultado pela legislação tributária, a Companhia efetuou a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual unificará os seguintes impostos e contribuições: COFINS, PIS, IRPJ e CSLL.

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
RET Normal ⁽¹⁾	179	16
IRPJ/CSLL Normal	91	108
PIS/COFINS Normal	15	58
PIS/COFINS/CSLL Retido	9	11
Demais Retenções a Recolher	17	17
	<u>311</u>	<u>210</u>

Nota 11. Partes Relacionadas

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Ativo		
Não Circulante		
Aportes Realizados		
Sete de Setembro Participações	108	-
B3 Participações	25	-
	<u>133</u>	<u>-</u>
Passivo		
Circulante		
Dividendos a Pagar		
Fergana Participações Ltda.	1.731	3.582
Montana Participações Ltda.	1.731	3.583
Arizona Administração Participações Ltda.	1.731	3.583
	<u>5.193</u>	<u>10.748</u>
Conta corrente ⁽¹⁾		
Neoville Incorporadora Imobiliária S.A.	4.554	4.554
	<u>4.554</u>	<u>4.554</u>
	<u>9.614</u>	<u>15.302</u>

⁽¹⁾ As operações transacionadas junto às empresas do grupo, relativos a aportes de capital de giro para manutenção das atividades normais das referidas Companhias estão suportadas por contratos de mútuo, firmados por tempo indeterminado, ficando pré-estabelecido que as devoluções dos recursos transferidos, a título de mútuo, deverão ocorrer quando se fizer necessário ou conveniente, levando em consideração a situação financeira e a necessidade de cada Companhia.

Nota 12. Patrimônio LíquidoCapital Social

O capital social em 31 de dezembro de 2021 é composto de 1.815.000 (um milhão, oitocentas e quinze mil) quotas no valor nominal de R\$ 10,00 (dez) cada, totalmente subscritas e integralizadas por sócios nacionais.

Reservas de Lucros

O saldo da conta de Lucros Acumulados será destinado às Reservas de Lucros a Disposição dos Acionistas, conforme disposto no artigo nº 202, da Lei nº 6.404/76.

Reserva Legal

Calculada nos termos do Art. nº 193, da Lei nº 6.404/76, à razão de 5% (cinco por cento) do Lucro Líquido do Exercício.

Distribuição de Dividendos

Aos acionistas é assegurado, anualmente, a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, à razão de 5% do lucro líquido ajustado por aumentos ou reduções de reservas conforme estabelecido pelo estatuto social da Companhia.

Nota 13. Receita Operacional Líquida

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
	39.834	19.055
Receita Vendas de Lotes e Sobrados	35.344	18.097
Receita Vendas de Serviços	199	328
Receita com desapropriação	4.809	-
(-) Ajuste a Valor Presente	(518)	630
	(5.313)	(2.086)
Impostos e Contribuições	(1.623)	(617)
Devoluções e Abatimentos	(3.690)	(1.469)
	<u>34.521</u>	<u>16.969</u>

Nota 14. Despesas Gerais e Administrativas

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Serviços de Terceiros	(359)	(513)
Salários e Ordenados	(708)	(522)
Impostos e Contribuições	(344)	(214)
Depreciação e Amortização	(418)	(423)
Manutenção e Conservação	(441)	(446)
Materiais, Utilidades e Serviços	(1.107)	(1.109)
Remuneração Pessoal Chave da Administração	(626)	(281)
Outros	(6)	(32)
	<u>(4.009)</u>	<u>(3.540)</u>

Nota 15. Despesas com Vendas

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Serviços de Terceiros	(5)	-
Propaganda e Marketing	(594)	(280)
Comissões e Corretagens	(1.336)	(273)
	<u>(1.935)</u>	<u>(553)</u>

Nota 16. Encargos Financeiros Líquidos

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Receitas Financeiras	5.108	2.388
Rendimentos de Aplicação Financeira	60	280
Atualização e Correção Monetária de Contratos	5.048	2.108
Despesas Financeiras	(41)	(38)
Juros e Multas	(13)	(10)
Tarifas Bancárias e de Cobrança	(28)	(28)
Encargos Financeiros Líquidos	<u>5.067</u>	<u>2.350</u>

Nota 17. Contingências Ativas e Passivas

A Companhia faz periodicamente uma avaliação de seus riscos contingenciais, com base em fundamentos jurídicos, econômicos, tributários e contábeis. A avaliação desses riscos objetiva classificá-los da melhor forma segundo as chances de ocorrência de sua exigibilidade, dentre as seguintes alternativas de classificação: prováveis, possíveis ou remotas.

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Passivo Contingente	80	80
	<u>80</u>	<u>80</u>

A Companhia é ré em ações judiciais cíveis, tributárias e trabalhistas classificadas com risco de perda possível, portanto, não provisionadas, nas quais já foi citada, apresentou defesa e aguarda julgamento. Os saldos estimados das contingências classificadas como risco de perda possível, em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 490 mil (R\$ 618 mil 2020).

Nota 18. Seguros (Não Auditado)

Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo e de responsabilidade civil, a contratação de seguros é efetuada de acordo com o grau dos riscos envolvidos, cuja política é contratar por valores condizentes.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela administração da Companhia que considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

Nota 19. Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD

A partir de agosto de 2020 entrou em vigor a Lei nº 13.709/18, conhecida como a Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD, que estabelece regras sobre a coleta, o tratamento, o armazenamento e o compartilhamento de dados pessoais gerenciados pelas empresas. Esta Lei afetará todas as organizações que coletam, usem, armazenem ou processem de alguma forma, dados pessoais (de pessoas físicas) de colaboradores, clientes ou fornecedores e tem por objetivo a proteção da privacidade dos dados pessoais, que implicará na adoção de medidas administrativas, procedimentais e estruturais para garantir a aplicação da Lei.

A companhia contratou um escritório de advocacia especializado para realizar toda a implementação e o gerenciamento de dados pessoais de seus clientes, colaboradores e fornecedores.

Nota 20. Impactos Causados pela Pandemia da Covid-19

A rápida e repentina prorrogação da epidemia do Coronavírus (Covid-19) causou a paralisação de vários setores produtivos e comerciais, além de confinar pessoas e fragilizar a economia mundial no ano de 2020. Com o fechamento de fronteiras estaduais e internacionais, afetou diretamente as empresas como um todo, a qual ainda não se encerrou.

O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras. Os impactos futuros do coronavírus nos mercados financeiros, na economia e em nossas operações são atualizados e monitorados diariamente.

Em 2021, os cuidados e medidas de proteção de combate ao Covid permaneceram os mesmos de 2020. Entre os diversos riscos e incertezas aos quais a empresa está sujeita, aguarda-se do governo a continuidade das medidas econômico-fiscais, enquanto durar esta pandemia, visando assegurar o cumprimento e sequência de seus objetivos Sociais e Estatutários.