

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Brasal Incorporações S.A.

Em 31 de dezembro de 2021
com relatório do auditor independente

Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas..	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balanços patrimoniais.....	5
Demonstrações dos resultados.....	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11



Edifício Brasil 21
Setor Hoteleiro Sul – Quadra 6
Conjunto A – Bloco A – 1º andar – Sala 105
70.306-102 – Brasília,, DF, Brasil
Tel: +55 61 2104 0100
Fax: +55 61 2105 0102
www.ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e aos Administradores da
Brasal Incorporações S.A.
Brasília - DF

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brasal Incorporações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, 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, exceto pelos possíveis efeitos sobre os valores correspondentes do assunto descrito no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado nas Notas Explicativas no. 9.2 e 17.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, no exercício de 2020, a Companhia e suas controladas registraram ajustes contábeis decorrentes de retificação de erros imputáveis a exercícios anteriores não atribuíveis a fatos subsequentes diretamente na rubrica de lucros acumulados no patrimônio líquido no montante a débito de R\$ 18.102 mil, sem a correspondente reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercício anteriores, em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erros. Assim, não nos foi possível determinar se teria havido a necessidade de ajustes em relação aos resultados individuais e consolidados das operações e dos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, e, por esse motivo, nos abstivemos de opinar sobre essas informações. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras e individuais do exercício corrente também possui modificação em decorrência do possível efeito desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes.

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 individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas nos 2 e 3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia e suas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, sobre a aplicação da NBC TG 47 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 detecta 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 individuais e consolidadas, 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 sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 individuais e consolidadas 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.



Building a better
working world

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 governança 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.

Brasília, 1º de setembro de 2022.



ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Alexandre Dias Fernandes
Contador CRC DF-012460/O-2



Brasal Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	11.455	9.834	126.290	94.412
Contas a receber	6	-	964	293.797	176.155
Estoques	7	2.718	3.031	309.358	262.717
Tributos a recuperar		-	28	174	158
Partes relacionadas	8	-	6	-	-
Outros ativos		3.689	3.464	19.035	24.796
Total do ativo circulante		17.862	17.327	748.654	558.238
Não circulante					
Contas a receber	6	-	24	134.347	163.939
Estoques	7	-	-	224.582	102.712
Partes relacionadas	8	22.840	47.086	25.975	25.772
Outros ativos		6.383	3.345	8.589	4.723
Investimentos	9	898.231	548.941	52.613	48.442
Imobilizado		7.975	1.651	25.055	7.653
Intangível		230	230	230	230
Total do ativo não circulante		935.659	601.277	471.391	353.471
Total do ativo		953.521	618.604	1.220.045	911.709

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

Nota	Controladora		Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	10	6.726	1.354	20.447	49.125
Empréstimos e financiamentos	11	24.516	4.520	110.655	4.520
Imóveis a pagar	13	1.433	-	30.700	47.128
Tributos a recolher		1.938	998	5.412	3.379
Obrigações trabalhistas		10.605	9.954	17.604	14.139
Tributos diferidos	12	-	-	8.388	3.798
Adiantamento de clientes	14	-	1.813	130.028	81.214
Partes relacionadas	8	244.238	79.222	-	-
Outros passivos		109	984	14.079	20.595
Total do passivo circulante		289.565	98.845	337.313	223.898
Não circulante					
Fornecedores	10	560	-	7.206	606
Empréstimos e financiamentos	11	32.351	1.197	165.856	126.914
Imóveis a pagar	13	-	-	41.593	20.251
Tributos a recolher		-	-	-	1
Tributos diferidos	12	-	3	3.836	6.518
Obrigações trabalhistas		3.078	2.041	3.099	2.041
Partes relacionadas	8	26.448	14.510	26.869	16.316
Provisão para garantia de obra	15	-	-	11.987	5.953
Provisão para passivo a descoberto	9	1.610	1.636	-	-
Provisão para demandas judiciais	16	1.085	3.021	4.827	7.448
Total do passivo não circulante		65.132	22.408	265.273	186.048
Patrimônio líquido					
Capital social	17	284.137	279.000	284.137	279.000
Adiantamento para futuro aumento capital		1.363	-	1.363	-
Reserva Legal		5.758	-	5.758	-
Reserva de Lucros a realizar		307.566	218.351	307.566	218.351
		598.824	497.351	598.824	497.351
Participações de não controladores					
		-	-	18.635	4.412
Total do patrimônio líquido		598.824	497.351	617.459	501.763
Total do passivo e do patrimônio líquido					
		953.521	618.604	1.220.045	911.709

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

Nota	Controladora		Consolidado		
	2021	2020	2021	2020	
		(Não auditado)		(Não auditado)	
Receita operacional líquida	19	5.181	7.551	675.536	405.502
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(3.395)	(6.032)	(444.260)	(271.470)
Lucro bruto		1.786	1.519	231.276	134.032
Despesas gerais e administrativas	21	(50.419)	(41.264)	(53.145)	(44.529)
Despesas comerciais	22	(24)	(34)	(33.801)	(20.525)
Despesas com obras concluídas	23	(732)	(1.587)	(12.504)	(18.058)
Outras receitas (despesas) operacionais		(1.026)	(16)	(1.922)	9
Resultado da equivalência patrimonial	9	169.883	85.896	4.604	2.738
Resultado operacional antes do resultado financeiro		119.468	44.514	134.508	53.667
Receitas financeiras	24	310	97	5.659	1.801
Despesas financeiras	24	(4.098)	(1.457)	(6.868)	(2.300)
Resultado financeiro, líquido		(3.788)	(1.360)	(1.209)	(499)
Resultado antes do IRPJ e CSLL		115.680	43.154	133.299	53.168
Imposto de renda e contribuição social	12.2	(522)	(746)	(15.677)	(10.014)
Lucro líquido do exercício		115.158	42.408	117.622	43.154
Resultado atribuível aos:					
Controladores				115.158	42.408
Não controladores				2.464	746

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
		(Não auditado)		(Não auditado)
Lucro líquido do exercício	115.158	42.408	117.622	43.154
Resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	115.158	42.408	117.622	43.154
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	115.158	42.408	115.158	42.408
Acionistas não controladores	-	-	2.464	746

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros acumulados	Total atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (não auditado)	279.000	-	-	-	213.200	492.200	5.519	497.719
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	42.408	42.408	746	43.154
Distribuição de lucro	-	-	-	-	(19.155)	(19.155)	(1.073)	(20.228)
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	-	(18.102)	(18.102)	(136)	(18.238)
Redução de capital	-	-	-	-	-	-	(644)	(644)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	279.000	-	-	-	218.351	497.351	4.412	501.763
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	115.158	115.158	2.464	117.622
Distribuição de lucro	-	-	-	-	(20.185)	(20.185)	-	(20.185)
Transação de capital	5.137	-	-	-	-	5.137	11.688	16.825
Constituição da reserva legal	-	5.758	-	-	(5.758)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	307.566	-	(307.566)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	1.363	-	1.363	71	1.434
Saldos em 31 de dezembro de 2021	284.137	5.758	307.566	1.363	-	598.824	18.635	617.459

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
		(Não auditado)		(Não auditado)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	115.680	43.154	133.299	53.168
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão para demandas judiciais	(1.935)	123	(2.621)	360
Provisão para distratos	-	-	4.070	22.040
Depreciação e amortização	285	271	4.872	4.506
Provisão para garantia de obra	-	-	6.034	941
Juros e variação monetária	3.747	1.430	5.857	1.973
Equivalência patrimonial	(169.883)	(85.896)	(4.604)	(2.738)
	(52.106)	(40.918)	146.907	80.250
Variações nos ativos e passivos:				
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Contas a receber	988	(167)	(92.120)	(99.321)
Estoques	313	390	(168.511)	(10.624)
Tributos a recuperar	28	141	(16)	126
Outros ativos	(3.253)	9.533	1.622	16.610
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	5.932	1.183	(22.078)	18.266
Imóveis a pagar	1.433	-	4.914	-
Obrigações trabalhistas	1.688	6.709	4.523	8.392
Tributos diferidos	(3)	-	1.908	-
Tributos a recolher	418	(555)	(13.644)	(6.935)
Outros passivos	(876)	984	(6.516)	949
Adiantamento de clientes	(1.813)	1.813	48.814	17.103
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(47.251)	(20.887)	(94.197)	24.816
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Redução (aporte) de capital em investimentos	(230.541)	54.153	16.239	(7.035)
Distribuição de lucros em investimentos	61.949	109.525	-	1.607
Ágio na aquisição de investimento	-	(10.481)	-	(10.481)
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(23.858)	940	71	1.424
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(6.609)	756	(22.274)	(1.524)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(199.059)	154.893	(5.964)	(16.009)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:				
Captação de empréstimos e financiamentos	68.000	5.500	334.841	124.990
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(20.597)	(1.481)	(195.623)	(59.408)
Partes relacionadas	219.350	(126.587)	11.643	15.216
Aporte para futuro aumento de capital	1.363	-	1.363	(644)
Distribuição de lucros	(20.185)	(19.155)	(20.185)	(20.228)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) nas atividades de financiamento	247.931	(141.723)	132.039	59.926
Aumento (redução) no saldo de caixa e equivalentes de caixa	1.621	(7.717)	31.878	68.733
Caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	9.834	17.551	94.412	25.679
No final do exercício	11.455	9.834	126.290	94.412

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Brasal Incorporações SA. foi constituída em 04 de julho de 1972 e possui sua sede administrativa localizada na cidade de Brasília. A Companhia atua no segmento de participação societária em empresas cujo ramo de atividade é o de incorporação e construção de imóveis, tendo sua área geográfica de atuação nos Estados de Goiás, Distrito Federal e Minas Gerais.

Em 05 de agosto de 2021, nos termos do disposto nos Artigos 1.113 a 1.115 da Lei nº 10.406/2002 e 220 a 222 da Lei nº 6.404/1976 e conforme estabelecido nos Arts. 62 a 67 da Instrução Normativa DREI Nº 81/2020, os sócios decidem aprovar a transformação da Sociedade Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda. em Sociedade Anônima Fechada, que passou a denominar-se Brasal Incorporações S.A.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs). Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as empresas investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs), demonstradas na Nota Explicativa nº 4, foram criadas com o objetivo de desenvolver a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

COVID – 19

Em 2021, apesar dos impactos econômicos mundiais provocados pela pandemia da COVID 19, a Brasal Incorporações iniciou o ano com boas expectativas de negócios e observou durante todo no seu decorrer resultado positivo nos lançamentos de novos empreendimentos.

O sucesso de vendas que a Companhia alcançou em 2021, tendo resultados expressivos em todos os lançamentos realizados no ano e na venda de seu estoque, demonstrou que as medidas de restrições sanitárias e distanciamento social e os planejamentos financeiros e socioeconômico adotados em 2020 foram eficientes.

Sobre os impactos econômico-financeiros nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas apresentadas, em razão da pandemia do COVID-19, a Administração avaliou os riscos e as incertezas que poderiam afetar as informações anuais apresentadas, e concluiu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar os resultados projetados, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios da Companhia e de suas controladas.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

A preparação das 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. As estimativas são usadas para, entre outros, para as provisões de demandas judiciais, provisão para de distratos, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas (vide detalhes na Nota 3.11).

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Companhia 1º de setembro de 2022.

3. Políticas contábeis

3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CMV/SNC/SEP nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliárias não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliárias, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) como a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentage of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos em outros fins.

3.3. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1. Em função dos créditos perante aos clientes possuírem garantia real do próprio imóvel não é constituída provisão para perdas de crédito esperadas, considerando o risco de perda como insignificante. Houve provisões de distratos, onde foram considerados, os clientes com parcelas inadimplentes, nos empreendimentos. No cálculo, foram abatidos os custos com impostos e taxas de administração.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3.4. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois o menor e estão compostos por terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros) e despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

3.5. Investimentos

Em controladas ou com acordo de participação

De acordo com o CPC 36 (R3), existe somente uma base de consolidação, o controle. Conseqüentemente, o CPC 36 (R3) inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação com outros empreendedores, formando uma "Joint Venture" (controle compartilhado).

Participações em entidades controladas

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, conforme CPC 18 (R2). De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecido como receita (ou despesa) operacional. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidos de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia e suas controladas avaliam periodicamente o valor recuperável de seus investimentos, quando existem indícios que o valor registrado possa não ser recuperado através das operações da Companhia.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação da Companhia.

Acordos de participação

De acordo com o CPC 19 (R2), os acordos de participação são as obrigações das partes. Resumidamente, a classificação depende se o investidor tem direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da Entidade ou se o investidor tem direitos e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da Entidade. Consequentemente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as joint ventures são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

3.6. 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. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o seu valor residual são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

3.8. Adiantamento de clientes

Nas obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.1.

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.1, são controlados no passivo na conta "Adiantamentos de clientes".

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

3.10. Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de "Ativo imobilizado", desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens.

A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.1.

3.11. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas principalmente por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 3.1).

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3.12. Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

3.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

Além da opção pelo regime de lucro presumido, as controladas também optaram pelo RET – Regime Especial de Tributação, em que as receitas oriundas exclusivamente das atividades que envolvem negociação de unidades imobiliárias são submetidas à alíquota única de 4%. As demais receitas são oferecidas à tributação com base no lucro presumido, quando aplicável.

Quando a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota Explicativa nº 12.

3.14. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.

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.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes a provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para distratos, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas

A Administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

3.14.1. Perdas por redução ao valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos 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. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3.14.2. Provisões para demandas judiciais

Provisões 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.

3.14.3. Provisões para garantia de obra

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item "3.1" acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

3.15. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado e valor justo por meio do resultado, e os passivos financeiros não derivativos na categoria de passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

Ativos financeiros

Exceto para o saldo de contas a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como o resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Passivos financeiros

A Companhia não designou passivos financeiros como valor justo por meio do resultado, permanecendo todos classificados como custo amortizado. Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Os juros transcorridos dos empréstimos e financiamentos diretamente relacionados a fase de construção foram capitalizados ao ativo na rubrica de estoques e passam a ser contabilizados na conta de resultado como despesas financeiras após a conclusão do empreendimento.

3.16. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira. A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades.

3.17. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.18 Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2021

Na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo CPC, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2021.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Alterações no CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem exceções temporárias que endereçam os efeitos das demonstrações financeiras quando uma taxa de certificado de depósito interbancário é substituída com uma alternativa por uma taxa quase que livre de risco. As alterações incluem os seguintes expedientes práticos:

- Um expediente prático que requer mudanças contratuais, ou mudanças nos fluxos de caixa que são diretamente requeridas pela reforma, a serem tratadas como mudanças na taxa de juros flutuante, equivalente ao movimento numa taxa de mercado.
- Permite mudanças requeridas pela reforma a serem feitas nas designações e documentações de hedge, sem que o relacionamento de hedge seja descontinuado.
- Fornece exceção temporária para entidades estarem de acordo com o requerimento de separadamente identificável quando um instrumento com taxa livre de risco é designado como hedge de um componente de risco.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.

Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

A alteração pretendia a ser aplicada até 30 de junho de 2021, mas como o impacto da pandemia do Covid-19 pode continuar, em 31 de março de 2021, o CPC estendeu o período da aplicação deste expediente prático para de 30 junho de 2022. Essa alteração entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incorporam os saldos das contas patrimoniais e de resultado da Companhia e de suas controladas apresentadas a seguir:

	Controle	Estágio	Participação - %	
			2021	2020
City Offices Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	81,76%	81,76%
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
SPE 01 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
SPE 02 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
SPE 03 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
SPE 04 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
SPE 05 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
SPE 06 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
SPE 08 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
SPE 09 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
SPE 10 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
SPE 11 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
SPE 12 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	91,64%	91,38%
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 01 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 02 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 03 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	99,00%
INC 04 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 05 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
INC 06 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 09 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	65,00%	90,00%
INC 10 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	98,00%	99,00%
INC 11 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 12 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 13 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 14 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 15 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	97,33%	99,00%
INC 16 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 17 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
INC 18 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 19 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	99,00%
INC 20 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	92,00%	99,00%
INC 21 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
INC 22 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
INC 23 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
INC 24 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	98,60%	99,00%
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	96,24%	99,00%
INC 29 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	93,89%	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 37 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 38 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 39 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
INC 40 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	-
Brasal Engenharia e Construção Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	99,00%
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	Coligada	Projeto	50,00%	-
SPE 07 – Brasal Incorporações Ltda.	Coligada	Projeto	0,00%	10,45%
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Coligada	Projeto	33,33%	33,01%
Construtora Eldorado S.A.	Coligada	Obra	37,50%	37,50%
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	Coligada	Projeto	22,10%	18,42%

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Todos os saldos e transações entre as empresas do grupo foram eliminados na consolidação, dentre as quais as principais são os saldos das contas de ativos e passivos entre a controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações e participação no capital social e lucro líquido (prejuízo) do exercício das empresas controladas.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior. Todos os saldos e transações entre as empresas foram eliminados na consolidação. As transações entre a controladora e as empresas controladas são realizadas em condições estabelecidas entre as partes.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação são os seguintes:

	31/12/2021												
	INC 01	SPE 05	INC02	SPE 03	Residencial Jardins	SPE 06	INC09	INC 12	Dallas Investimentos	INC35	SPE11	INC07	SPE 10
Ativo													
Circulante	119.019	48.560	44.985	70.190	9.394	24.837	29.877	9.027	33.174	65.336	50.316	10.688	15.035
Não circulante	1.437	135	1.231	11.579	21.789	15.586	16.193	44.270	31.386	76	3.848	36.906	14.494
	120.456	48.695	46.216	81.769	31.183	40.423	46.070	53.297	64.560	65.412	54.164	47.594	29.529
Passivo													
Circulante	78.510	19.430	22.042	35.457	533	10.103	1.173	13.336	19.501	10	8.931	10.093	12.140
Não circulante	10.336	5.231	12.492	3.321	1.037	898	1.091	1.105	1.423	-	16.639	11.861	302
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-	4.045	-	-	65.425	1.860	-	-
Patrimônio líquido	31.610	24.034	11.682	42.991	29.613	29.422	39.761	38.856	43.636	(23)	26.734	25.640	17.087
	120.456	48.695	46.216	81.769	31.183	40.423	46.070	53.297	64.560	65.412	54.164	47.594	29.529
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	94.500	31.240	28.531	60.278	2.307	29.597	17.488	34.714	49.903	-	34.624	27.224	14.445
Custos dos imóveis vendidos	(74.639)	(23.766)	(19.268)	(40.868)	(649)	(15.723)	(11.195)	(20.293)	(29.575)	-	(24.287)	(17.202)	(9.840)
Lucro bruto	19.861	7.474	9.263	19.410	1.658	13.874	6.293	14.421	20.328	-	10.337	10.022	4.605
Despesas operacionais	(1.713)	(1.871)	(500)	(4.163)	(2.506)	(529)	(1.170)	(945)	(510)	(24)	(2.770)	(547)	(1.932)
Resultado financeiro líquido	370	390	427	786	(84)	284	(1)	30	356	(0)	51	190	63
Lucro (prejuízo) operacional	18.518	5.993	9.190	16.033	(932)	13.629	5.122	13.506	20.174	(24)	7.618	9.665	2.736
Imposto de renda e contribuição social	(114)	(128)	(104)	(234)	(32)	(126)	(426)	(21)	(151)	(0)	(66)	(67)	(17)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	18.404	5.865	9.086	15.799	(964)	13.503	4.696	13.485	20.023	(24)	7.552	9.598	2.719
	31/12/2021 - Continuação												
	INC06	INC04	INC08	INC10	INC13	INC14	INC15	INC20	INC25	INC26	INC28	INC33	Outros
Ativo													
Circulante	25.379	20.346	13.576	13.561	20.815	16.210	10.033	25.905	27.438	27.321	23.975	24.690	197.366
Não circulante	23.719	8.672	10.769	17.468	7.735	7.220	17.541	8.622	865	865	-	-	127.485
	49.098	29.018	24.345	31.029	28.550	23.430	27.574	34.527	28.303	28.186	23.975	24.690	324.851
Passivo													
Circulante	19.371	19.270	12.819	6.004	12.948	1.638	8.339	19.729	2.494	1	6.126	6.120	49.153
Não circulante	148	1.172	2.843	257	217	250	52	5.291	10.147	-	6.563	9.884	34.830
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	1.671	-	1.234	371	-	-	2.609	-	1.100	490	22.408
Patrimônio líquido	29.579	8.576	7.012	24.768	14.151	21.171	19.183	9.507	13.053	28.185	10.186	8.196	218.460
	49.098	29.018	24.345	31.029	28.550	23.430	27.574	34.527	28.303	28.186	23.975	24.690	324.851
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	20.011	29.517	11.002	18.341	16.527	9.440	15.547	28.542	-	-	-	-	85.249
Custos dos imóveis vendidos	(13.624)	(23.670)	(6.869)	(11.953)	(11.147)	(6.740)	(8.376)	(20.915)	-	-	-	-	(50.266)
Lucro bruto	6.387	5.847	4.133	6.388	5.380	2.700	7.171	7.627	-	-	-	-	34.983
Despesas operacionais	(889)	(444)	(602)	(1.225)	(2.423)	(1.595)	(1.278)	(1.036)	(484)	(455)	(455)	-	(19.503)
Resultado financeiro líquido	183	145	46	47	10	(12)	52	30	(9)	-	-	-	(775)
Lucro (prejuízo) operacional	5.681	5.548	3.577	5.210	2.967	1.093	5.945	6.621	(493)	(455)	(455)	-	14.705
Imposto de renda e contribuição social	(66)	(38)	(72)	(57)	(87)	(1)	(270)	(10)	-	-	-	-	(896)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	5.615	5.510	3.505	5.153	2.880	1.092	5.675	6.611	(493)	(455)	(455)	-	13.809

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação são os seguintes:

	31/12/2020															
	INC 01	SPE 05	INC02	SPE 03	Residencial Jardins	SPE 06	SPE 08	INC 12	Dallas Investimentos	Premier	INC 03	INC07	SPE 09	INC08	INC04	Outros
Ativo																
Circulante	57.926	55.725	34.688	31.783	18.732	33.494	33.159	16.689	24.577	18.908	27.084	7.592	21.012	15.457	4.648	247.556
Não circulante	13.668	4.780	22.443	15.942	25.446	8.984	4.154	17.796	8.186	9.821	2.132	21.322	7.418	7.378	17.756	94.992
	<u>71.594</u>	<u>60.505</u>	<u>57.131</u>	<u>47.725</u>	<u>44.178</u>	<u>42.478</u>	<u>37.313</u>	<u>34.485</u>	<u>32.763</u>	<u>28.729</u>	<u>29.216</u>	<u>28.914</u>	<u>28.430</u>	<u>22.835</u>	<u>22.404</u>	<u>342.548</u>
Passivo																
Circulante	19.085	3.569	11.322	2.681	957	4.124	695	13.430	3.489	186	5.522	5.440	1.755	14.222	15.539	98.455
Não circulante	29.303	30.767	38.212	13.853	12.773	15.435	19.367	478	5.661	214	19.195	427	9.104	17	299	20.731
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.630	-	-	3.279	-	-	4.800	3.694	1.620	-	-	-	-	1.660	-	59.530
Patrimônio líquido	<u>21.576</u>	<u>26.169</u>	<u>7.597</u>	<u>27.912</u>	<u>30.448</u>	<u>22.919</u>	<u>12.451</u>	<u>16.883</u>	<u>21.993</u>	<u>28.329</u>	<u>4.499</u>	<u>23.047</u>	<u>17.571</u>	<u>6.936</u>	<u>6.566</u>	<u>163.832</u>
	<u>71.594</u>	<u>60.505</u>	<u>57.131</u>	<u>47.725</u>	<u>44.178</u>	<u>42.478</u>	<u>37.313</u>	<u>34.485</u>	<u>32.763</u>	<u>28.729</u>	<u>29.216</u>	<u>28.914</u>	<u>28.430</u>	<u>22.835</u>	<u>22.404</u>	<u>342.548</u>
Demonstrações dos resultados:																
Receita operacional líquida	49.131	41.575	28.487	21.657	7.229	18.672	20.858	23.245	13.508	6.329	22.354	24.571	24.085	23.047	18.283	54.920
Custos dos imóveis vendidos	(33.760)	(26.537)	(22.253)	(12.714)	(3.844)	(11.091)	(14.744)	(14.417)	(8.984)	(5.894)	(18.284)	(14.960)	(15.087)	(16.088)	(13.941)	(32.841)
Lucro bruto	15.371	15.038	6.234	8.943	3.385	7.581	6.114	8.828	4.524	435	4.070	9.611	8.998	6.959	4.342	22.079
Despesas operacionais	(1.436)	(4.605)	(485)	(2.839)	(2.603)	(398)	(5.557)	(1.027)	(427)	(1.764)	(402)	(1.525)	(478)	(509)	(468)	(15.767)
Resultado financeiro líquido	47	(23)	65	35	8	99	36	223	(12)	52	30	10	89	(2)	-	204
Lucro (prejuízo) operacional	13.982	10.410	5.814	6.139	790	7.282	593	8.024	4.085	(1.277)	3.698	8.096	8.609	6.448	3.874	6.516
Imposto de renda e contribuição social	(1.066)	(852)	(589)	(510)	(256)	(455)	(445)	(705)	(272)	(141)	(463)	(785)	(494)	(438)	(372)	(1.130)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<u>12.916</u>	<u>9.558</u>	<u>5.225</u>	<u>5.629</u>	<u>534</u>	<u>6.827</u>	<u>148</u>	<u>7.319</u>	<u>3.813</u>	<u>(1.418)</u>	<u>3.235</u>	<u>7.311</u>	<u>8.115</u>	<u>6.010</u>	<u>3.502</u>	<u>5.386</u>

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Os principais saldos das entidades coligadas são:

	31/12/2021				31/12/2020			
	Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Construtora Eldorado S.A.	Premium Armazenagem e Administração Ltda.	Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	SPE07 Brasal Incorporações Ltda.	Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Construtora Eldorado S.A.	Premium Armazenagem e Administração Ltda.
Ativo								
Circulante	1	13.800	17.184	26.203	25.054	203	6.220	18
Não circulante	16.721	39.280	-	-	-	15.781	35.435	17.181
	16.722	53.080	17.184	26.203	25.054	15.984	41.655	17.199
Passivo								
Circulante	-	3.393	-	15	15.100	6	3.549	-
Não circulante	-	3.998	-	-	-	-	1.884	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.175	6.498	14.171	-	-	1.375	6.515	14.151
Patrimônio líquido	14.547	39.191	3.013	26.188	9.954	14.603	29.707	3.048
	16.722	53.080	17.184	26.203	25.054	15.984	41.655	17.199
Demonstrações dos resultados:								
Receita operacional líquida	-	37.192	-	-	-	-	20.491	-
Custos dos imóveis vendidos	-	(4.918)	-	-	-	-	(3.356)	-
Lucro bruto	-	32.274	-	-	-	-	17.135	-
Despesas operacionais	(52)	(18.462)	34	(223)	-	(66)	(8.182)	(88)
Resultado financeiro líquido	(4)	(2)	1	(0)	-	(4)	(2)	(1)
Lucro (prejuízo) operacional	(56)	13.810	35	(223)	-	(70)	8.951	(89)
Imposto de renda e contribuição social	-	(1.165)	-	-	-	-	(631)	-
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(56)	12.645	35	(223)	-	(70)	8.320	(89)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	2.290	809	36.505	53.455
Aplicações financeiras	9.165	9.025	89.785	40.957
	11.455	9.834	126.290	94.412

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 20% a 80% (20% em 2020) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). E compromissadas de terceiros 80% a 99% (80% a 90% em 2020) do CDI.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Promitentes compradores de imóveis	-	1.341	464.239	371.577
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	-	(353)	(30.175)	(26.105)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(5.920)	(5.378)
	-	988	428.144	340.094
Circulante	-	964	293.797	176.155
Não circulante	-	24	134.347	163.939

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa 3.1.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pelo INCC e ICC para empreendimentos que estão em execução. E IGP-M para empreendimentos entregues, acrescido de juros médios de 1% a.m de acordo com o empreendimento.

Foi constituída provisão para perdas esperadas sobre os créditos a receber para os quais não há expectativa de realização, face aos riscos envolvidos, sendo considerada suficiente para cobrir eventuais perdas na realização desses créditos.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto compatível com as transações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia foi de 2% ao ano em 2021.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2021 e 2020 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber financeiro (circulante)	-	964	494.772	321.611
Contas a receber financeiro (não circulante)	-	24	537.207	465.722
	-	988	1.031.979	787.333
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 18)	-	-	(699.212)	(496.970)
(+) Adiantamento de cliente (nota 14)	-	-	130.028	81.214
(=) Contas a receber contábil	-	988	462.795	371.577

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2021 e 2020 por ano:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Vencidos	10.587	83
2020	-	11.155
2021	150.575	310.373
2022	333.610	281.305
A partir de 2023	537.207	184.417
	1.031.979	787.333

7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Unidades a comercializar	2.718	3.031	304.595	207.412
Terrenos para futura incorporação	-	-	229.345	158.017
	2.718	3.031	533.940	365.429
Circulante	2.718	3.031	309.358	262.717
Não circulante	-	-	224.582	102.712

8. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus quotistas, empresas controladas, outras empresas ligadas aos mesmos quotistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Dividendos a pagar				
Brasal Participações S.A.	(26.448)	(14.318)	(26.450)	(14.319)
Brasal Holding Eireli	-	(192)	-	(192)
Incorpora Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	-	-	(419)	(419)
	(26.448)	(14.510)	(26.869)	(14.930)
	(270.686)	(93.732)	(26.869)	(16.316)
Circulante	(244.238)	(79.222)	-	-
Não Circulante	(26.448)	(14.510)	(26.869)	(16.316)

Remuneração dos administradores

Em 2021, a remuneração do pessoal-chave da administração, que contempla a Direção da Companhia, totalizou R\$ 57, destacamos que a maior parte da remuneração do pessoal chave da Administração, são remunerados pela controladora final Brasal Participações S.A..

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Participação em empresas controladas	755.572	434.038	-	-
Participação em empresas coligadas	21.464	17.566	21.464	17.566
Ágio na aquisição de investimentos	13.186	13.186	22.936	22.938
	790.222	464.790	44.400	40.504
Adiantamento para futuro aumento de capital	108.009	84.151	8.213	7.938
	898.178	548.941	52.613	48.442
Provisão para passivo à descoberto em controladas	(1.610)	(1.636)	-	-
	(1.610)	(1.636)	-	-
	896.621	547.305	52.613	48.442

Participações societárias

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
City Offices Empreendimentos Ltda.	81,76%	239	(130)	196	(106)
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	100,00%	607	(85)	607	(85)
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	29.613	(964)	29.613	(964)
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(666)	(206)	(666)	(206)
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	100,00%	27.083	(1.245)	27.083	(1.245)
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(257)	(97)	(257)	(97)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	100,00%	(219)	(279)	(219)	(279)
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	100,00%	(414)	56	(414)	56
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.672	3.590	9.672	3.590
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.631	-	5.631	-
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	19.585	(1.842)	19.585	(1.842)
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	3.832	(890)	3.832	(890)
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	42.991	15.799	42.991	15.799
SPE04 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	4.032	369	4.032	369
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	24.034	5.865	24.034	5.865
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	29.422	13.503	29.422	13.503
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	18.059	808	18.059	808
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	11.866	1.295	11.866	1.295
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	17.087	2.719	17.087	2.719
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	26.734	7.552	26.734	7.552
		268.931	45.818	268.888	45.842

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
SPE 12 – Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	20.200	3.309	20.200	3.309
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91,64%	22.612	6.384	20.721	5.850
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.636	20.023	43.636	20.023
Brasal Engenharia e Construção Ltda Construção Ltda.	100,00%	546	(571)	546	(571)
INC01 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	31.610	18.404	31.610	18.404
INC02 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	11.682	9.086	11.682	9.086
INC03 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	3.160	1.661	3.160	1.661
INC04 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	8.575	5.510	8.575	5.510
INC05 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	380	1	380	1
INC06 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	29.579	5.615	29.579	5.615
INC07 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	25.640	9.598	25.640	9.598
INC08 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	7.012	3.505	7.012	3.505
INC09 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	39.761	4.696	25.843	3.052
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	24.768	5.153	24.265	5.050
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	3.275	1.339	3.275	1.339
INC12 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	38.857	13.485	38.857	13.485
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	14.151	2.880	14.151	2.880
INC14 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	21.171	1.092	21.171	1.092
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	97,00%	19.183	5.675	18.631	5.523
INC16 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	6.606	2.330	6.606	2.330
INC17 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	562	-	562	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	12.294	(1.070)	12.294	(1.070)
INC19 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	3.834	(131)	3.834	(131)
INC20 Brasal Incorporações Ltda.	92,00%	9.507	6.611	8.584	6.086
INC21 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	4.879	(121)	4.879	(121)
INC22 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	10.000	-	10.000	-
INC23 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1.516	(441)	1.516	(441)
INC24 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	17.721	(71)	17.720	(71)
INC25 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	13.051	(493)	13.051	(493)
INC26 Brasal Incorporações Ltda.	98,60%	28.185	(455)	27.791	(449)
INC27 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	11.209	(107)	11.209	(107)
INC28 Brasal Incorporações Ltda.	96,00%	11.286	(455)	9.803	(438)
INC29 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	461	(15)	461	(15)
INC30 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	181	-	181	-
INC31 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC32 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC33 Brasal Incorporações Ltda.	94,00%	8.196	-	7.696	-
INC34 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	(31)	(32)	(31)	(32)
INC35 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	(23)	(24)	(23)	(23)
INC36 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC37 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC38 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC39 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
INC40 Brasal Incorporações Ltda.	100,00%	1	-	1	-
		505.239	122.371	485.074	119.437
		774.270	168.189	753.962	165.279

Coligadas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	33,01%	16.722	56	4.802	(18)
Construtora Eldorado S.A.	37,50%	45.697	(12.645)	14.697	4.742
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda.	50,00%	26.188	223	1.299	(112)
Premium Armazenagem e Administração Ltda..	22,11%	17.183	(37)	666	(8)
		105.790	(12.403)	21.464	4.604
Ágio na aquisição de controladas					
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	99	-
				99	
Ágio na aquisição de coligadas					
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.		-	-	10.481	-
Construtora Eldorado S.A.		-	-	1.450	-
Premium Armazenagem e Administração Ltda.		-	-	1.156	-
				13.087	
Ágio indireto na aquisição de controlada					
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	9.752	-
				9.752	
		879.960	(155.786)	798.364	169.883

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
City Offices Empreendimentos Ltda.	81,76%	369	(237)	302	(194)
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	99,00%	692	(288)	685	(285)
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	30.448	534	30.144	529
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,00%	(1.005)	(578)	(995)	(572)
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	99,00%	28.329	(1.418)	28.046	(1.404)
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,00%	(160)	(466)	(158)	(461)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	99,00%	60	(49)	59	(49)
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	99,00%	(471)	(285)	(466)	(282)
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,00%	12.598	1.535	12.472	1.520
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,00%	5.631	(131)	5.575	(130)
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	22.446	2.452	22.222	2.427
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	2.581	(224)	2.555	(222)
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	27.912	5.629	27.633	5.573
SPE04 – Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	3.662	(88)	3.625	(87)
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	26.169	9.558	25.907	9.462
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	22.919	6.827	22.690	6.759
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	12.451	148	12.326	147
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	17.571	8.115	17.395	8.034
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	12.422	(62)	12.298	(61)
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	15.222	2.670	15.070	2.643
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	16.108	1.006	15.947	996
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91,38%	16.770	(674)	15.324	(616)
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	99,00%	21.993	3.813	21.773	3.775
Brasal Engenharia e Construção Ltda Construção Ltda.	99,00%	(17)	(18)	(17)	(18)
INC01 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	21.576	12.916	21.360	12.787
INC02 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	7.597	5.225	7.521	5.173
INC03 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	4.499	3.235	4.454	3.203
INC04 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	6.566	3.502	6.500	3.467
INC05 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	135	-	134	-
INC06 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	26.911	1.671	26.642	1.654
INC07 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	23.047	7.311	22.169	6.843
INC08 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	6.936	6.010	6.867	5.950
INC09 Brasal Incorporações Ltda.	90,00%	1	(1)	1	(1)
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	6.213	(188)	6.151	(186)
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	1.084	(349)	1.073	(346)
INC12 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	16.883	7.533	16.714	7.458
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	3.877	(280)	3.838	(277)
INC14 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	6.382	79	6.318	78
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	99,00%	12.321	(23)	12.198	(23)
Outros		-	-	50	(106)
		438.728	84.410	432.402	83.158
Coligadas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
SPE07 – Brasal Incorporações Ltda.	10,45%	9.954	-	1.040	-
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	33,01%	14.603	(70)	4.820	(23)
Construtora Eldorado S.A.	37,50%	29.707	8.319	11.140	2.865
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	18,42%	3.048	(88)	561	(16)
Outros		-	-	5	(88)
		57.312	8.161	17.566	2.738
Ágio na aquisição de controladas					
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda		-	-	99	-
		-	-	99	-
Ágio na aquisição de coligadas					
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.		-	-	10.481	-
Construtora Eldorado S.A.		-	-	1.450	-
Premium Armazenagem e Administração Ltda.		-	-	1.156	-
		-	-	13.087	-
Ágio indireto na aquisição de controlada					
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda		-	-	9.752	-
		-	-	9.752	-
		496.040	92.571	472.906	85.896

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9.2. Movimentação dos investimentos

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
City Offices Empreendimentos Ltda	302	-	-	(106)	196
Village Arquitetura de Lazer Ltda	685	7	-	(85)	607
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	30.144	433	-	(964)	29.613
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	(995)	535	-	(206)	(666)
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	28.046	282	-	(1.245)	27.083
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	(158)	(2)	-	(97)	(257)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	59	1	-	(279)	(219)
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	(466)	(4)	-	56	(414)
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.472	610	(7.000)	3.590	9.672
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	5.575	56	-	-	5.631
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	22.222	1.205	(2.000)	(1.842)	19.585
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	2.555	2.167	-	(890)	3.832
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	27.633	3.559	(4.000)	15.799	42.991
SPE04 – Brasal Incorporações Ltda	3.625	38	-	369	4.032
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	25.907	262	(8.000)	5.865	24.034
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	22.690	229	(7.000)	13.503	29.422
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	12.326	4.925	-	808	18.059
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	17.395	176	(7.000)	1.295	11.866
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	12.298	2.070	-	2.719	17.087
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	15.070	4.112	-	7.552	26.734
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	15.947	1.944	(1.000)	3.309	20.200
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.324	547	(1.000)	5.850	20.721
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	21.773	1.840	-	20.023	43.636
Brasal Engenharia e Construção Ltda	(17)	1.134	-	(571)	546
INC01 Brasal Incorporações Ltda	21.360	1.846	(10.000)	18.404	31.610
INC02 Brasal Incorporações Ltda	7.521	75	(5.000)	9.086	11.682
INC03 Brasal Incorporações Ltda	4.454	45	(3.000)	1.661	3.160
INC04 Brasal Incorporações Ltda	6.500	65	(3.500)	5.510	8.575
INC05 Brasal Incorporações Ltda	134	245	-	1	380
INC06 Brasal Incorporações Ltda	26.642	(1.378)	(1.300)	5.615	29.579
INC07 Brasal Incorporações Ltda	22.169	873	(7.000)	9.598	25.640
INC08 Brasal Incorporações Ltda	6.867	1.640	(5.000)	3.505	7.012
INC09 Brasal Incorporações Ltda	2	22.789	-	3.052	25.843
INC10 Brasal Incorporações Ltda	6.151	13.064	-	5.050	24.265
INC11 Brasal Incorporações Ltda	1.073	863	-	1.339	3.275
INC12 Brasal Incorporações Ltda	16.714	15.658	(7.000)	13.485	38.857
INC13 Brasal Incorporações Ltda	3.838	7.433	-	2.880	14.151
INC14 Brasal Incorporações Ltda	6.318	13.761	-	1.092	21.171
INC15 Brasal Incorporações Ltda	12.198	910	-	5.523	18.631
INC16 Brasal Incorporações Ltda	-	4.276	-	2.330	6.606
INC17 Brasal Incorporações Ltda	30	532	-	-	562
INC18 Brasal Incorporações Ltda	-	13.364	-	(1.070)	12.294
INC19 Brasal Incorporações Ltda	-	3.965	-	(131)	3.834
INC20 Brasal Incorporações Ltda	9	2.489	-	6.086	8.584
INC21 Brasal Incorporações Ltda	-	5.000	-	(121)	4.879
INC22 Brasal Incorporações Ltda	-	10.000	-	-	10.000
INC23 Brasal Incorporações Ltda	-	1.957	-	(441)	1.516
INC24 Brasal Incorporações Ltda	-	17.791	-	(71)	17.720
INC25 Brasal Incorporações Ltda	-	13.544	-	(493)	13.051
INC26 Brasal Incorporações Ltda	-	28.240	-	(449)	27.791
INC27 Brasal Incorporações Ltda	-	11.316	-	(107)	11.209
INC28 Brasal Incorporações Ltda	-	10.241	-	(438)	9.803
INC29 Brasal Incorporações Ltda	-	476	-	(15)	461
INC30 Brasal Incorporações Ltda	-	181	-	-	181
INC31 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC32 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC33 Brasal Incorporações Ltda	-	7.696	-	-	7.696
INC34 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	(32)	(31)
INC35 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	(24)	(23)
INC36 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC37 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC38 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC39 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC40 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
	432.393	235.092	(78.800)	165.278	753.962

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Coligadas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
SPE07 – Brasal Incorporações Ltda.	1.040	(1.040)	-	-	-
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	4.820	-	-	(18)	4.802
Construtora Eldorado S.A.	11.140	107	(1.293)	4.743	14.697
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	561	113	-	(8)	666
Montalvo NW-01 administração e participação Ltda	-	1.411	-	(112)	1.299
Outros	5	(5)	-	-	-
	17.566	586	(1.293)	4.605	21.464
	449.959	235.678	(80.093)	169.883	775.426

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Ajuste de exercícios anteriores (*)	Saldo final
City Offices Empreendimentos Ltda.	1.210	-	-	(194)	(714)	302
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	9.204	(8.217)	-	(285)	(17)	685
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	50.040	186	(18.798)	529	(1.813)	30.144
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.763	(25.839)	-	(572)	(347)	(995)
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	26.493	2.971	-	(1.404)	(14)	28.046
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.267	(14.018)	-	(461)	54	(158)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	15.900	(15.740)	-	(49)	(52)	59
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	30.004	(29.997)	-	(282)	(191)	(466)
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.647	-	(9.900)	1.520	(2.795)	12.472
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	23.523	(15.838)	(1.980)	(130)	-	5.575
SPE 01 – Brasal Incorporações Ltda.	26.147	3.609	(9.900)	2.427	(61)	22.222
SPE 02 – Brasal Incorporações Ltda.	30.378	(27.519)	-	(222)	(82)	2.555
SPE 03 – Brasal Incorporações Ltda.	16.431	5.728	-	5.573	(99)	27.633
SPE 04 – Brasal Incorporações Ltda.	3.818	-	(106)	(87)	-	3.625
SPE 05 – Brasal Incorporações Ltda.	15.067	5.731	(3.960)	9.462	(393)	25.907
SPE 06 – Brasal Incorporações Ltda.	18.145	754	(2.968)	6.759	-	22.690
SPE 08 – Brasal Incorporações Ltda.	19.019	1.097	(6.931)	147	(1.006)	12.326
SPE 09 – Brasal Incorporações Ltda.	21.946	101	(11.880)	8.034	(806)	17.395
SPE 10 – Brasal Incorporações Ltda.	9.899	2.460	-	(61)	-	12.298
SPE 11 – Brasal Incorporações Ltda.	10.467	2.593	(545)	2.643	(88)	15.070
SPE 12 – Brasal Incorporações Ltda.	27.873	101	(13.018)	996	(5)	15.947
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.179	1.655	(1.807)	(616)	(87)	15.324
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	17.065	990	-	3.775	(57)	21.773
Brasal Engenharia e Construção Ltda.	-	(16)	-	(18)	17	(17)
INC 01 Brasal Incorporações Ltda.	11.610	2.280	(4.950)	12.787	(367)	21.360
INC 02 Brasal Incorporações Ltda.	9.585	-	(6.819)	5.173	(418)	7.521
INC 03 Brasal Incorporações Ltda.	10.678	-	(8.911)	3.203	(516)	4.454
INC 04 Brasal Incorporações Ltda.	6.071	2.155	(4.950)	3.467	(243)	6.500
INC 05 Brasal Incorporações Ltda.	252	8	-	-	(126)	134
INC 06 Brasal Incorporações Ltda.	24.296	1.187	(495)	1.654	-	26.642
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	13.589	1.737	-	6.843	-	22.169
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	10	907	-	5.950	-	6.867
INC 09 Brasal Incorporações Ltda.	2	1	-	(1)	-	1
INC 10 Brasal Incorporações Ltda.	38	6.299	-	(186)	-	6.151
INC 11 Brasal Incorporações Ltda.	1	1.418	-	(346)	-	1.073
INC 12 Brasal Incorporações Ltda.	1	9.255	-	7.458	-	16.714
INC 13 Brasal Incorporações Ltda.	10	4.105	-	(277)	-	3.838
INC 14 Brasal Incorporações Ltda.	10	6.230	-	78	-	6.318
INC 15 Brasal Incorporações Ltda.	10	12.211	-	(23)	-	12.198
Outros	(72)	227	-	(106)	-	50
	528.576	(61.188)	(107.918)	83.158	(10.226)	432.402

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Coligadas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Ajuste de exercícios anteriores (*)	Saldo final
SPE07 – Brasal Incorporações Ltda.	1.040	-	-	-	-	1.040
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	19	4.824	-	(23)	-	4.820
Construtora Eldorado S.A.	2.811	2.118	(1.396)	2.865	4.742	11.140
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	788	-	(211)	(16)	-	561
Outros	-	93	-	(88)	-	5
	4.658	7.035	(1.607)	2.738	4.742	17.566
	533.234	(54.153)	(109.525)	85.896	(5.484)	449.968

(*) Refletido nas demonstrações financeiras da investidora no patrimônio líquido, em 2020. Vide Nota Explicativa no. 17.3.

9.3. Adiantamento para futuro aumento de capital

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	180	-	-	-
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	430	390	-	-
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	70	-	-	-
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	840	350	-	-
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda.	320	-	-	-
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda.	229	-	-	-
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda.	-	3.279	-	-
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda.	-	4800	-	-
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	-	1.946	-	-
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda.	1.860	950	-	-
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda.	-	1784	-	-
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	459	-	-
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1620	-	-
INC01 Brasal Incorporações Ltda.	-	1.630	-	-
INC05 Brasal Incorporações Ltda.	-	43	-	-
INC06 Brasal Incorporações Ltda.	-	353	-	-
INC08 Brasal Incorporações Ltda.	1.671	1660	-	-
INC09 Brasal Incorporações Ltda.	2.629	14.961	-	-
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	-	3.420	-	-
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	1.654	890	-	-
INC12 Brasal Incorporações Ltda.	-	3.694	-	-
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	1.234	3.151	-	-
INC14 Brasal Incorporações Ltda.	371	3.025	-	-
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	-	699	-	-
INC16 Brasal Incorporações Ltda.	-	1.300	-	-
INC17 Brasal Incorporações Ltda.	-	20	-	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda.	4.075	5.001	-	-
INC19 Brasal Incorporações Ltda.	-	941	-	-
INC20 Brasal Incorporações Ltda.	-	1.620	-	-
INC21 Brasal Incorporações Ltda.	722	571	-	-
INC22 Brasal Incorporações Ltda.	778	347	-	-
INC23 Brasal Incorporações Ltda.	-	20	-	-
INC24 Brasal Incorporações Ltda.	-	16.945	-	-
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	2.609	-	-	-
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	1.550	-	-	-
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	1.100	-	-	-
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	255	-	-	-
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	985	-	-	-
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	1.055	-	-	-
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	490	-	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	5.780	-	-	-
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	65.419	-	-	-
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	1.495	-	-	-
INC 37 Brasal Incorporações Ltda.	5	-	-	-
INC 38 Brasal Incorporações Ltda.	5	-	-	-
INC 39 Brasal Incorporações Ltda.	5	-	-	-
INC 40 Brasal Incorporações Ltda.	5	-	-	-
	97.821	75.869	-	-

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Brasal Empreend Imob Ltda.	200	-	-	-
Brasal Engenharia e Construção Ltda	1.500	344	-	-
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	475	300	475	300
Brasal Residence Empreendimentos	275	-	-	-
Construtora Eldorado S.A.	3.258	3.258	3.258	3.258
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	4.480	4.380	4.480	4.380
	99.780	46.506	8.213	7.938
	108.009	84.151	8.213	7.938

10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fornecedores – serviços	(7.286)	(1.354)	(27.653)	(49.731)
	(7.286)	(1.354)	(27.653)	(49.731)
Circulante	(6.726)	(1.354)	(20.447)	(49.125)
Não circulante	(560)	-	(7.206)	(606)

11. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Moeda	Taxas contratuais	Controladora		Consolidado	
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Finame	BRL	2,50% a.a.	26	52	26	52
Cédula de crédito bancário	BRL	6,69% à 9,50% a.a.	56.841	5.665	276.485	131.382
Total			56.867	5.717	276.511	131.434
Circulante			24.516	4.520	110.655	4.520
Não Circulante			32.351	1.197	165.856	126.914

Os empréstimos e financiamentos possuem a finalidade de financiamento imobiliário e são contratados para custear os gastos com a execução da construção dos empreendimentos. Possuem como garantia a fração ideal das unidades da incorporação imobiliária.

Covenants

As operações de contratações de empréstimos e financiamentos não possuem cláusulas restritivas de cumprimento de índices/obrigações financeiras e não financeiras.

Os montantes registrados no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2021 e 2020 apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

Aging	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	1.148	-	100.846
2023	22.798	49	152.465	26.029
Acima de 2024	9.553	-	13.391	39
	32.351	1.197	165.856	126.914

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

12. Tributos diferidos

12.1. Apuração dos tributos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber bruto (vendas de unidades imobiliárias)	464.239	371.577
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	(30.175)	(26.105)
(-) Ajuste a valor presente	(5.920)	(5.378)
(-) Adiantamento de clientes	(130.028)	(81.214)
(=) Base de cálculo	298.116	258.880
Tributos diferidos (*)	12.224	10.316
Circulante	8.388	3.798
Não circulante	3.836	6.518

(*) As controladas recolhem os impostos pelo regime especial de tributação (RET) do patrimônio de afetação. A receita está sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponde ao pagamento unificado de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, conforme Lei nº 10.931/04 e alterações.

12.2. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	Controladora					
	2021			2020		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de Unidades	1.486	1.486		1.467	1.467	
(%) RET	1,26%	0,66%		1,26%	0,66%	
IRPJ e CSLL pelo RET	(19)	(10)	(29)	(18)	(10)	(28)
Receita Serviços/Aluguel	3.776	3.776		6.518	6.518	
(%) Presunção	32%	32%		32%	32%	
Base de cálculo do lucro presumido	1.208	1.208		2.086	2.086	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	(181)	(109)		(313)	(188)	
Imposto adicional – 10%	(97)	-		(185)	-	
IRPJ e CSLL Lucro presumido	(278)	(109)	(387)	(498)	(188)	(686)
Receitas financeiras/outras	310	310		95	95	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Imposto apurado	(78)	(28)	(106)	(24)	(7)	(31)
Despesas com IRPJ e CSLL	(375)	(147)	(522)	(540)	(205)	(745)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Consolidado					
	2021			2020		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de Unidades	692.587	692.587		410.234	410.234	
(%) RET	1,26%	0,66%		1,26%	0,66%	
IRPJ e CSLL pelo RET	(8.727)	(4.571)	(13.298)	(5.169)	(2.708)	(7.877)
Receita Serviços/Aluguel	4.392	4.392		6.915	6.915	
(%) Presunção	32%	32%		32%	32%	
Base de cálculo do lucro presumido	1.405	1.405		2.213	2.213	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	(211)	(126)		(332)	(199)	
Imposto adicional – 10%	(117)	-		(197)	-	
IRPJ e CSLL Lucro presumido	(328)	(126)	(454)	(529)	(199)	(728)
Receitas financeiras/outras	5.659	5.659		4.144	4.144	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Imposto apurado	(1.415)	(509)	(1.924)	(1.036)	(373)	(1.409)
Despesas com IRPJ e CSLL	(10.470)	(5.207)	(15.676)	(6.734)	(3.280)	(10.014)

13. Imóveis a pagar

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, encontra-se em aberto os valores conforme seguem demonstrados abaixo, referente à compra dos terrenos dos empreendimentos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
CESB - Centro De Educacao Superior De Brasilia Ltda	-	-	1.181	1.181
Patricia Helena Rebello Guimarães	-	-	431	431
Perge Rosa	-	-	411	411
Investpar Investimentos E Participacoes Eireli	478	-	7.977	2.658
RC Empreendimentos E Participações Ltda	955	-	15.956	5.317
Reserva Investimentos E Participacoes Ltda	-	-	7.500	2.658
Companhia Imobiliaria De Brasilia - Terracap	-	-	28.690	29.700
Make Or Break Imoveis S/A	-	-	10.147	-
Arte Construtora E Incorporações Ltda	-	-	-	6.000
Celso Borges De Andrade	-	-	-	6.802
Edson Gonçalves Dos Reis	-	-	-	4.566
Euler Brasil De Pava	-	-	-	7.655
	-	-	72.293	67.379
Circulante	1.433	-	30.700	47.128
Não circulante	-	-	41.593	20.251

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

14. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda.	-	1.813	-	1.813
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	-	-	-	2
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	7
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	13
SPE 03 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	812	1.029
SPE 05 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	-	1.285
SPE 06 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	-	3.182
SPE 09 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	-	1.246
SPE 10 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	9.003	1.680
SPE 11 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	5.783	4.809
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	15	2.266
INC 01 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	7.013	14.471
INC 02 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	77	8.274
INC 03 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	4.174
INC 04 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	5.139	15.087
INC 06 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	12.253	1.022
INC 07 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	8.331	4.990
INC 08 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	10.818	12.792
INC 09 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	334	350
INC 10 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	5.200	-
INC 11 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	1.519	1.268
INC 12 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	11.987	1.454
INC 13 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	12.691	-
INC 14 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	1.343	-
INC 15 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	8.040	-
INC 16 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	8.237	-
INC 19 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2.888	-
INC 20 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	18.545	-
	-	1.813	130.028	81.214

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

15. Provisão para garantia de obra

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	555	177
INC 01 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	2.129	841
INC 02 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	776	542
INC 03 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	739	599
INC 04 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	663	369
INC 06 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	261	87
INC 07 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	447	199
INC 08 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	252	172
INC 09 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	176	-
INC 10 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	155	-
INC 11 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	138	4
INC 12 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	459	184
INC 13 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	177	-
INC 14 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	91	-
INC 15 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	122	-
INC 16 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	121	-
INC 18 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	18	-
INC 19 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	62	-
INC 20 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	216	-
SPE 03 – Brasal Incorporação Ltda.	997	360
SPE 05 – Brasal Incorporação Ltda.	1.117	706
SPE 06 – Brasal Incorporação Ltda.	481	294
SPE 09 – Brasal Incorporação Ltda.	632	638
SPE 10 – Brasal Incorporação Ltda.	259	75
SPE 11 – Brasal Incorporação Ltda.	678	256
SPE 12 – Brasal Incorporação Ltda.	266	450
	11.987	5.953

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos nos empreendimentos imobiliários cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos, com a porcentagem estimada de 2% do valor orçado da obra.

O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

16. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas investidas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, oriundos do curso normal de suas operações, envolvendo questões de natureza cíveis e fiscais. As provisões para demandas judiciais são determinadas com base em análise de ações em curso, autuações e avaliações de risco onde os prognósticos de perda são considerados prováveis pela Administração e pelos consultores jurídicos da Companhia.

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019 (não auditado)	-	-	-	-
Adições	-	-	-	-
Ajuste de exercícios anteriores	2.257	157	607	3.021
Pagamentos	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.257	157	607	3.021
Adições	50	206	829	1.085
Reversões	(2.257)	(157)	(607)	(3.021)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	50	206	829	1.085
	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019 (não auditado)	-	-	-	-
Adições	205	155	-	360
Ajuste de exercícios anteriores	4.937	1.544	607	7.088
Pagamentos	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	5.142	1.699	607	7.448
Adições	-	143	398	541
Reversões	(3.162)	-	-	(3.162)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.980	1.842	1.005	4.827

A Companhia tem ações de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias, substancialmente relacionadas a pedidos de rescisão de contratos de clientes. Envolvendo riscos de perda classificados pelos assessores jurídicos da Companhia como possíveis, para as quais não há provisão constituída, no montante, conforme apresentado no quadro abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Cível	8.580	11.883	25.140	12.703
Trabalhista	619	34	1.288	41
Tributária	148	222	228	362
Total	9.347	12.139	26.656	13.106

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

17. Patrimônio líquido

17.1 Capital social

Em 16 de agosto de 2021, através da 4ª alteração alteração do contrato social, os acionistas da Companhia realizaram o aumento do capital social através da emissão de 5.137.000 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, sendo integralizados R\$ 5.137 em participação societária de empresas do grupo.

O capital social, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 e 2020, é composto por quotas, de R\$1,00 (um real cada uma), distribuídas na seguinte proporção:

Acionista/quotista	31/12/2021			31/12/2020		
	Ações	Valores em Reais	%	Quotas	Valores em Reais	%
Brasal Participações S.A.	281.296.000	281.296	99	276.210.000	276.210	99
Brasal Holding EIRELI	2.841.000	2.841	1	2.790.000	2.790	1
	284.137.000	284.137	100	279.000.000	279.000	100

17.2 Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante a aplicação de 5% do lucro líquido ajustado do exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº6.404/76, limitado a 20% do capital social. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 em virtude dos prejuízos acumulados pela Companhia não houve constituição de reserva legal.

17.3 Ajuste de exercícios anteriores

Em 31 de dezembro de 2020 foi efetuado ajuste do cálculo de equivalência patrimonial no valor total de R\$18.102, cujo valor foi registrado integralmente na conta de lucros acumulados no patrimônio líquido (vide detalhamento na Nota Explicativa no. 9.2). Esse ajuste é decorrente de erro e os efeitos são relativos a exercícios anteriores, no entanto, as demonstrações financeiras comparativas não foram reapresentadas em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erros.

Natureza	Ajuste realizado
Provisão para demandas judiciais	2.898
Baixa de fundo de investimento	6.443
Provisão para distratos	353
Outros ativos	591
Obrigações trabalhistas	2.333
Equivalência patrimonial	5.484
	18.102

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

17.4 Dividendos

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo obrigatório de 10% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma da Lei. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram distribuídos dividendos totais de R\$ 20.185 (R\$ 18.102 em 31 de dezembro de 2020).

17.5 Reserva de lucros a realizar

É constituída conforme proposta previamente aprovada em assembleia geral, destinada a distribuição de lucros entre os acionistas em momento a ser deliberado em assembleia. A reserva de lucro a realizar no montante de R\$ 307.566, constituída em 31 de dezembro de 2021, refere-se ao lucro não realizado relacionado ao resultado de equivalência patrimonial das controladas da Companhia.

18. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na nota 3.1 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamentos de clientes.

O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado	
	2021	2020
Receita de vendas a apropriar	699.212	496.970
Custo de vendas a apropriar	(444.163)	(314.264)
(=) Resultado bruto a apropriar	255.049	182.706
Lucro bruto	36%	37%

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita bruta:				
Receita de vendas	1.476	1.426	750.669	510.711
Receita de serviços	3.632	6.367	3.633	6.367
Receita de aluguéis	144	151	760	548
Receita de atualização monetária	15	41	5.230	7.767
	5.267	7.985	760.292	525.393
Deduções:				
(-) Distratos	(5)	-	(63.312)	(108.244)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(541)	(2.507)
(-) Impostos sobre venda	(49)	(52)	(13.857)	(6.613)
(-) Impostos sobre serviços	(24)	(367)	(24)	(367)
(-) Impostos sobre aluguéis	(5)	(6)	(26)	(14)
(-) Desconto concedidos	(3)	(9)	(6.996)	(2.146)
	(86)	(434)	(84.756)	(119.891)
	5.181	7.551	675.536	405.502

20. Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Material aplicado	-	-	(82.251)	(40.552)
Serviços prestados	(3.083)	(5.283)	(3.294)	(9.648)
Despesas operacionais de construção	-	-	(77.675)	(46.112)
Custos realizados	(312)	(749)	(217.328)	(142.165)
Provisão para garantia	-	-	(3.657)	(1.871)
Encargos com financiamentos reconhecidos	-	-	(8.417)	(5.809)
Terrenos adquiridos	-	-	(51.638)	(24.722)
Custo de imóveis usados	-	-	-	(591)
	(3.395)	(6.032)	(444.260)	(271.470)

21. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesa com pessoal	(36.718)	(28.894)	(37.637)	(30.513)
Serviços públicos	(395)	(414)	(395)	(414)
Recrutamento e treinamento	-	(180)	-	(180)
Impostos e taxas	(648)	(424)	(3.083)	(544)
Locação e manutenção	(3.166)	(2.070)	(3.166)	(2.080)
Despesas com transporte	(60)	(292)	(60)	(292)
Propaganda e marketing	(940)	(602)	(940)	(602)
Depreciação	(285)	(271)	(286)	(275)
Serviços de terceiros	(10.143)	(7.994)	(10.203)	(9.269)
Provisão para demandas judiciais	1.936	(123)	2.625	(360)
	(50.419)	(41.264)	(53.145)	(44.529)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Propaganda e publicidade	(13)	-	(10.289)	(8.537)
Comissões sobre vendas	(11)	(34)	(18.926)	(7.453)
Estande de vendas	-	-	(4.586)	(4.535)
	(24)	(34)	(33.801)	(20.525)

23. Despesas com obras concluídas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Manutenção pós obra (i)	(645)	(1.490)	(10.507)	(15.189)
Condomínio, IPTU e taxas	(87)	(97)	(1.997)	(2.869)
	(732)	(1.587)	(12.504)	(18.058)

(i) Refere-se substancialmente a mão de obra e manutenções em empreendimentos já entregues.

24. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	298	67	3.627	549
Variação monetária ativa	-	17	1	67
Remuneração dos financiamentos	3	-	684	-
Descontos obtidos	8	11	988	723
Outros	1	2	359	462
	310	97	5.659	1.801
Despesas financeiras				
Variação monetária passiva	(766)	(1.404)	(2.382)	(1.944)
Juros sobre empréstimos	(2.981)	(26)	(3.475)	(29)
IRRF s/ operações de câmbio	(336)	-	(336)	-
Juros de multa e mora	(11)	-	(331)	-
Outros	(4)	(27)	(344)	(327)
	(4.098)	(1.457)	(6.868)	(2.300)
	(3.788)	(1.360)	(1.209)	(499)

25. Instrumentos financeiros e gestão de risco

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes, contas a receber e fornecedores.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- (i) Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente e aplicações financeiras mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras. O saldo de contas a receber é atualizado a índices contratuais praticados no mercado e são mantidos a valor presente;

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

- (iii) Fornecedores: os valores estimados para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- (iv) Empréstimos e financiamentos: o valor dos empréstimos e financiamentos não diferem dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2021 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- (v) Instrumentos derivativos: a Companhia e suas investidas não participam em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Risco de crédito e taxa de juros

A Companhia e suas investidas restringem a exposição a riscos de crédito associados a bancos, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha com taxas compatíveis de mercado.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas investidas julgaram necessária a constituição de provisão para distratos tendo em vista o cenário econômico, descontados a taxa de administração e impostos. Não foram feitas provisões de perdas na recuperação de recebíveis relacionados com as vendas de imóveis, por possuir garantia real do imóvel. Em 31 de dezembro de 2021 não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia e suas investidas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento para oferecer retorno aos quotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Sensibilidade relativa a ativos e passivos financeiros

O ativo e passivo financeiro da Companhia está atrelado à variação do CDI. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das possíveis alterações no CDI, adotando-se a data-base de 31 de dezembro de 2021, definimos o Cenário Provável para os 12 meses de 2021 e a partir deste, simulamos variações de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções do indexador.

	Controladora		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI	9.165	9.165	9.165
Taxa sujeita à variação	9,15%	11,44%	13,73%
Receita financeira projetada	839	1.048	1.258
Variação - R\$	-	209	210
Empréstimos – CDI	58.867	58.867	58.867
Taxa sujeita à variação	9,15%	11,44%	13,73%
Receita financeira projetada	5.386	6.734	8.082
Variação - R\$	-	1.348	1.348

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Controladora		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI	89.785	89.785	89.785
Taxa sujeita à variação	9,15%	11,44%	13,73%
Receita financeira projetada	8.215	10.271	12.327
Varição - R\$	-	2.056	2.056
Empréstimos – CDI	276.511	276.511	276.511
Taxa sujeita à variação	9,15%	11,44%	13,73%
Receita financeira projetada	25.301	31.633	37.965
Varição - R\$	-	6.332	6.332

Ressaltamos que os ativos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2021, majoritariamente, estão atrelados à remuneração diária dos depósitos disponíveis à vista em contas correntes, com remuneração diária de um percentual da variação do CDI, com liquidez automática.

Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2021				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	11.455	11.455	126.290	126.290
Contas a receber	-	-	428.144	428.144
Partes relacionadas	22.840	22.840	25.975	25.975
Outros ativos	10.072	10.072	27.264	27.264
Passivos financeiros				
Fornecedores	(7.286)	(7.286)	(27.653)	(27.653)
Empréstimos e financiamentos	(56.867)	(56.867)	(276.511)	(276.511)
Adiantamento de clientes	-	-	(130.028)	(130.028)
Imóveis a pagar	(1.433)	(1.433)	(72.293)	(72.293)
Partes relacionadas	(270.686)	(270.686)	(26.869)	(26.869)
Outros passivos	(109)	(109)	(21.881)	(21.881)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2020				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	9.834	9.834	94.412	94.412
Contas a receber	964	964	340.094	340.094
Partes relacionadas	47.092	47.092	25.772	25.772
Outros ativos	10.072	10.072	27.624	27.624
Passivos financeiros				
Fornecedores	(1.354)	(1.354)	(49.731)	(49.731)
Empréstimos e financiamentos	(5.717)	(5.717)	(131.434)	(131.434)
Adiantamento de clientes	(1.813)	(1.813)	(81.214)	(81.214)
Imóveis a pagar	-	-	(67.379)	(67.379)
Partes relacionadas	(93.732)	(93.732)	(16.316)	(16.316)
Outros passivos	(109)	(109)	(14.079)	(14.079)

26. Seguros

A Companhia e suas controladas dispõem de seguro patrimonial e de cobertura de riscos de engenharia entendidos pela Administração como suficientes para cobrir eventuais riscos ligados aos empreendimentos em andamento. A cobertura de seguros, por natureza e por companhia em 31 de dezembro de 2021 é composta conforme quadro abaixo:

Empresa	Risco assegurado	Valor do risco segurado	Vigência
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	Riscos de Engenharia	29.262	2020/2022
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	1.245	2020/2022
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	45.486	2020/2022
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	53.274	2018/2023
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	35.385	2019/2022
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	91.980	2021/2025
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	64.172	2021/2024
INC01 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	116.646	2020/2024
INC02 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	50.444	2021/2024
INC03 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	32.815	2019/2022
INC04 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	32.855	2020/2023
INC06 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	38.250	2020/2023
INC07 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	33.800	2020/2023
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	37.581	2021/2024
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	41.848	2021/2024
INC12 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	50.444	2024/2024
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	3.200	2021/2022
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	36.640	2021/2024
INC16 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	51.008	2021/2024
Total		846.335	