

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
- CONTROLADORA -
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020

DS
MADS

DS
DS

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro

(Em R\$ 1)

Ativos	Nota	2021	2020
Caixa e equivalentes de caixa	4.	16.599.744	4.653.762
Contas a receber e outros créditos	5.	5.505.744	2.083.064
Estoques	6.	7.189.721	7.626.902
Total do ativo circulante		29.295.209	14.363.728
Realizável a longo prazo			
Contas a receber	5.	9.418.610	9.187.694
Investimentos	7.	211.065.453	111.458.416
Imobilizado	8.	549.612	362.912
Total do ativo não circulante		221.033.675	121.009.022
Total do ativo		250.328.884	135.372.750

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DS
MADS

DS
DS

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro

(Em R\$ 1)

Passivo	Nota	2021	2020
Fornecedores e contas a pagar	9.	1.474.246	202.615
Empréstimos e financiamentos	10.		
Total do passivo circulante		1.474.246	202.615
Tributos diferidos	9.		
Empréstimos e financiamentos	10.	-	5.606.835
Total do passivo não circulante		-	5.606.835
Patrimônio Líquido			
Capital social	11.	5.000.000	5.000.000
Reserva legal	11.	1.000.000	1.000.000
Reserva de lucro	11.	242.854.638	123.563.300
Total do patrimônio líquido		248.854.638	129.563.300
Total do passivo e patrimônio líquido		250.328.884	135.372.750

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DS
MADS

DS
DS

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro

(Em R\$ 1)

	Nota	2021	2020
Receita	12.	1.327.949	850.515
Custos das vendas e serviços		(438.357)	(311.878)
Lucro bruto		889.592	538.637
Outras receitas		125.206.402	17.340.952
Despesas administrativas		(3.854.092)	(4.093.281)
Despesas comerciais		(160.710)	(92.863)
Despesas tributárias		(45.058)	(34.604)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		122.036.134	13.658.841
Receitas financeiras		684.062	57.079
Despesas financeiras		(6.993)	(5.027)
Resultado antes dos impostos		122.713.203	13.710.893
Contribuição social		(73.212)	(14.468)
Imposto de renda		(176.653)	(21.006)
Resultado do exercício		122.463.338	13.675.419
Resultado por ação de capital - R\$		24,49	2,74

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DS
MADS

DS
DS

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.**CNPJ: 07.903.822/0001-21**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido				
Para o exercício findo em 31 de dezembro				
<i>(Em R\$ 1)</i>				
	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucro	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2020	5.000.000	1.000.000	110.408.011	116.408.011
Resultado do exercício	-	-	13.675.419	13.675.419
Lucro distribuído	-	-	(520.130)	(520.130)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	5.000.000	1.000.000	123.563.300	129.563.300
Resultado do exercício	-	-	122.463.338	122.463.338
Lucro distribuído	-	-	(3.172.000)	(3.172.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	5.000.000	1.000.000	242.854.638	248.854.638

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DS
MADS

DS
DS

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Demonstração dos fluxos de caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro

(Em R\$ 1)

	2021	2020
Fluxo de caixa da atividade operacional		
Resultado do exercício	122.463.338	13.675.419
Ajustes por:		-
Equivalência patrimonial	(125.206.402)	(17.340.952)
Baixa de investimento	-	-
Variações de ativos e passivos:		
Contas a receber	(3.511.189)	17.629.214
Depósito judicial	-	-
Adiantamentos	(99.409)	(73.789)
Impostos a recuperar	(42.998)	-
Estoque de imóveis	437.181	1.013.935
Fornecedores	38.763	(15.339)
Obrigações trabalhistas	59.565	43.884
Tributos e contribuições	71.146	(29.552)
Contas a pagar	350	(162)
Caixa gerado nas atividades operacionais	(5.789.655)	14.902.658
Fluxo de caixa de atividades de investimento		
Aquisição de investimento	25.599.365	(8.571.363)
Dividendos recebidos	-	-
Aquisição de imobilizado	(186.700)	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento	25.412.665	(8.571.363)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento		
Lucro distribuído	(3.172.000)	(520.130)
Empréstimos e financiamentos	(4.505.028)	(2.598.500)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento	(7.677.028)	(3.118.630)
Varição do caixa e equivalentes de caixa	11.945.982	3.212.665
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	4.653.762	1.441.097
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	16.599.744	4.653.762

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DS
MADS

DS
DS

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em R\$ 1)

1. Contexto operacional

Base Investimentos e Incorporações S. A. (a "Companhia") é uma entidade domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da Companhia é no SHIS CL QI 15, Bloco G, sala 71, 1º andar, Lago Sul, Brasília (DF), CEP 71.635-580. As atividades da Companhia são as incorporação imobiliária, construção de imóveis destinados à venda, compra e venda de imóveis e locação de imóveis próprios.

2. Base de preparação

(a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 31 de março de 2022.

(b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

(c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia.

DS
MADS

DS


BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em R\$ 1)

(d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

3. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras.

(a) Instrumentos financeiros

(i) Ativos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e depósitos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia não reconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios do ativo financeiro são transferidos.

DS
MADS

DS


BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em R\$ 1)

Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

A Companhia tem os seguintes ativos financeiros não derivativos: empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução do valor recuperável.

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e bancos.

(ii) Passivos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retirada, cancelada ou vencida.

Os passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

DS
MADS

DS


BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em R\$ 1)

A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos:
fornecedores e outras contas a pagar.

Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

(iii) Capital social

As ações ordinárias do capital são classificadas como patrimônio líquido.

(b) Investimentos

As políticas contábeis de controladas e controladas em conjunto estão alinhados com as políticas adotadas pela Companhia.

As informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

(c) Imobilizado

(i) Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas por redução do valor recuperável acumuladas.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuível à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pela própria entidade inclui o custo de materiais e mão de obra direta, quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que estes sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração, os custos de desmontagem e de restauração do local onde estes ativos estão localizados e custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis.

DS
MADS

DS


BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em R\$ 1)

Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais) do imobilizado.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são apurados pela comparação entre os recursos advindos da alienação com o valor contábil do imobilizado e são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado.

(ii) Custos subseqüentes

O custo de reposição de um componente imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Companhia e que o seu custo pode ser medida de forma confiável. O valor do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção no dia-a-dia do imobilizado são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

(d) Estoques

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques inclui gastos incorridos na aquisição dos terrenos, custos de produção e transformação e outros custos incorridos em trazê-los às suas localizações e condições existentes. No caso dos estoques em construção, o custo inclui uma parcela dos custos gerais de produção baseado na capacidade operacional normal.

O valor realizável líquido é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzidos dos custos estimados de conclusão e despesas de vendas.

DS
MADS

DS


BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em R\$ 1)

(e) Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, a reestruturação do valor devido a Companhia sobre condições de que a Companhia não consideraria em outras transações, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência.

(f) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não os estoques, são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

O valor recuperável de um ativo é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos ao menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil de um ativo exceda seu valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado.

DS
MADS

DS


BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em R\$ 1)

(g) Receita operacional

Prestação de serviço

A receita de serviços prestados é reconhecida no resultado com base no estágio de conclusão do serviço na data de apresentação das demonstrações financeiras. O estágio de conclusão é avaliado por referência a pesquisas de trabalhos realizados.

(h) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre fundos investidos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros dos empréstimos e bancárias.

(i) Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro presumido excedente de R\$ 240 mil para o imposto de renda e 9% sobre o lucro presumido para a contribuição social sobre o lucro líquido.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreendem os impostos correntes. O imposto de renda corrente são reconhecidos no resultado.

(j) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas e o número de ações em circulação no respectivo período.

DS
MADS

DS
DS

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em R\$ 1)

4. Caixa e equivalentes de caixa	2021	2020
Caixa e bancos	390.018	3.996.219
Aplicações de liquidez imediata	16.209.726	657.543
Caixa e equivalentes de caixa na demonstração dos fluxos de caixa	16.599.744	4.653.762
	-	-
<p>As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, tendo como contraparte bancos de primeira linha.</p>		
5. Contas a receber de clientes e outros recebíveis	2021	2020
Contas a receber	14.595.129	11.083.940
Adiantamentos	286.227	186.818
Total	14.881.356	11.270.758
Ativo circulante	5.505.744	2.083.064
Ativo não circulante	9.418.610	9.187.694
6. Estoques	2021	2020
Terrenos a incorporar	2.609.592	2.609.592
Imóveis concluídos	4.580.129	5.017.310
Total	7.189.721	7.626.902
	-	-

DS
MADS

DS
DS

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em R\$ 1)

7. Investimentos	2021	2020
SCP One	2.250.978	2.246.606
Asa Sul Empreend. Imobiliários S. A.	308.628	308.628
San Martin Empreend. Imobiliários S. A.	2.247	2.247
Premier Empreendimentos Imobiliários S. A.	6.000	6.000
Next Empreendimentos Imobiliários S. A.	2.490	2.040
Centro Méd. Júlio Adnet Emp. Imob. S. A.	91.601	60.356
Park Sudoeste Empreend. Imobiliários S. A.	2.367	2.367
Residencial Empreend. Imobiliários S. A.	11.880	11.880
Base I Empreend. Imobiliários S. A.	11.880	11.880
Park Sul Incorporadora e Construtora S. A.	7.800	7.800
Vista Park Sul Empreendimentos Imob. S. A.	171.577	99.068
Villaggio Park Sul Empreend. Imob. S. A.	69.673.977	19.527.771
Elleven Lago Norte Empreend. Imob. S. A.	22.206.102	12.757.193
Brasília Desportos S. A.	12.039.373	12.039.599
CA5 C1 Empreendimentos Imobiliários S. A.	2.359	2.359
Centro Méd. Lúcio Costa Emp. Imob. S. A.	5.400	5.400
Elegance Park Sul Emp. Imobiliários S.A.	142.443	500
Construir X Empreend. Imobiliários S. A.	5.618.225	3.063.999
Excellence Park Sul Empreend. Imob. S.A.	9.638.973	45.626.877
City Engenharia e Construções S.A.	7.625	3.706
Riviera Park Sul Emp Imobiliários S.A.	53.553.970	7.405.117
707 Sul Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.166.451	3.165.440
Construir 140 Empreend. Imob. S.A.	1.277.713	1.280.712
Parque Esplanada Emp Imobiliários S.A.	862.126	548.557
Parque Itamaraty Emp Imobiliários S.A.	18.005.117	2.153.338
Parque Alvorada Emp Imobiliários S.A.	7.484.708	865.430
Parque Monumental Emp Imobiliários S.A.	4.243.136	82.423
Parque Cidade Emp Imobiliários S.A.	242.833	143.290
Outros investimentos	27.474	27.833
Total	211.065.453	111.458.416

A Companhia reconheceu ganho de R\$ 125.206.402 em 2021 (R\$ 17.340.952 em 2020) de equivalência patrimonial em Companhias controladas e empreendimentos controlados em conjunto.

Em 2021, a Companhia recebeu dividendos de R\$ 0,00 (R\$ 0,00 em 2020) de Companhias controladas e empreendimentos controlados em conjunto registrados por equivalência patrimonial.

Nenhuma das Companhias controladas contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial tem suas ações negociadas em bolsa de valores.

O quadro anexo apresenta um sumário das informações financeiras em Companhias controladas. As informações não foram ajustadas pelo percentual de participação mantido pela Companhia.

DS
MADS

DS
[Assinatura]

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em R\$ 1)

8. Imobilizado	2021	Movimentação	2020
Veículos	289.598	186.700	102.898
Móveis e utensílios	169.850	-	169.850
Marcas e Patentes	1.387	-	1.387
Computadores e periféricos	88.777	-	88.777
Total	549.612	186.700	362.912
9. Fornecedores e contas a pagar		2021	2020
Fornecedores		121.060	82.297
Obrigações trabalhistas		154.047	94.482
Tributos e contribuições		96.982	25.836
Contas a pagar		1.102.157	290.000
Total		1.474.246	492.615
10. Empréstimos e financiamentos		2021	2020
Contas a pagar		811.807	5.316.835
Total		811.807	5.316.835
Circulante		-	-
Não Circulante		-	5.606.835

DS
MADS

DS
DS

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.
CNPJ: 07.903.822/0001-21

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em R\$ 1)

11. Capital social e reservas

Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social subscrito era composto por 5.000.000 ações ordinárias nominativas (5.000.000 em 2020), sem valor nominal.

Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6404/1976, até o limite de 20% do capital social.

Reserva de lucro

É constituída pelo saldo remanescente do lucro líquido apurado em cada exercício social, para posterior destinação.

12. Receita operacional

2021

2020

Abaixo apresentamos a conciliação entre as receitas bruta para fins fiscais e as receitas apresentadas na demonstração de resultado do exercício.

Venda de unidades	275.500	500.147
Prestação de serviços	1.125.017	389.010
Impostos sobre vendas, serviços e taxas	(72.568)	(38.642)
Total	1.327.949	850.515

Brasília (DF), 31 dezembro de 2021

BASE INVESTIMENTOS E INCORPORAÇÕES S. A.

DocuSigned by:

37860F0F20534C0...
GILVAN FARAH JUNIOR
 CPF: 539.969.761-00

DocuSigned by:

389143129922010...
ROBERTO RUBINGER BOTELHO
 CPF: 636.285.891-34

DocuSigned by:

D00998B88256458...
Nildan Alves dos Santos
 Contador
 CPF: 400.232.811-20
 CRC- DF 008666/0-0