

Ocean Holding S.A.

CNPJ: 34.431.962/0001-17

***Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas
em 31 de dezembro de 2021
e Relatório do Auditor Independente***

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos Administradores e Acionistas da
Ocean Holding S.A.
CNPJ: 34.431.962/0001-17
Florianópolis - SC

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Ocean Holding S.A.** (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Ocean Holding S.A.** (“Companhia”), em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidade 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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.

Curitiba, 28 de março de 2022.

MÜLLER & PREI AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CRC PR 6.472/O-1
JESUS MARCELO SUM PEJES
CONTADOR CRC PR 057286/O-1 T/SC – S/PR

Conteúdo:

- Balanço patrimonial	3
- Demonstração do resultado	4
- Demonstração do resultado abrangente	5
- Demonstração das mutações no patrimônio líquido	6
- Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	7
- Notas explicativas às demonstrações financeiras	8 a 28

Ocean Holding S.A.

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Balço patrimonial em 31 de dezembro

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020			2021	2020	2021	2020
Caixa e equivalentes de caixa	4	144.692	301.004	5.698.659	9.651.758	Obrigações trabalhistas	12	49.922	19.560	119.760	78.449
Valores a receber	5	-	-	510.584	879.710	Fornecedores	13	5.312	28.908	135.214	233.464
Outras créditos	6	758.304	690.335	86.470	70.419	Obrigações tributárias	14	6.722	3.416	509.024	403.954
Estoque de Imóveis	7	-	-	105.132.391	8.718.154	Empréstimos e Financiamentos	15	-	-	40.500	40.500
Despesas Antecipadas		-	-	1.074.425	1.068.360	Outras obrigações	16	9	235	1.220.174	1.184.169
						Dividendos a pagar	18.3	168.756	26.537	168.756	26.537
Total do ativo circulante		902.996	991.339	112.502.529	20.388.401	Total do passivo circulante		230.721	78.656	2.193.428	1.967.073
Empréstimos partes relacionadas	8	-	-	9.069.577	-	Empréstimos e Financiamentos	15	-	-	3.375	43.875
Propriedades para investimento	9	-	-	5.421.200	88.034.120	Tributos diferidos	17	1.651	219	116.293	155.448
Investimentos	10	131.904.533	113.110.624	1.602.800	1.611.710						
Imobilizado	11	4.663	6.086	6.296.810	6.161.338						
Total do ativo não circulante		131.909.196	113.116.710	22.390.387	95.807.169	Total do passivo não circulante		1.651	219	119.668	199.323
						Total do passivo		232.372	78.875	2.313.096	2.166.396
						Patrimônio Líquido	18				
						Capital social		118.233.681	110.573.682	118.233.681	110.573.682
						Reservas de Lucros		13.318.534	3.315.824	13.318.534	3.315.824
						Reserva Legal		1.027.605	139.669	1.027.605	139.669
						Total do patrimônio líquido		132.579.820	114.029.174	132.579.820	114.029.174
Total do ativo		132.812.192	114.108.049	134.892.916	116.195.570	Total do passivo e patrimônio líquido		132.812.192	114.108.049	134.892.916	116.195.570

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ocean Holding S.A.
CNPJ: 34.431.962/0001-17
Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida	19	-	-	31.684.897	13.121.977
(-) Custo dos imóveis vendidos e alugados		-	-	(5.825.702)	-
Lucro bruto		-	-	25.859.195	13.121.977
Despesas gerais e administrativas	20	(292.305)	(200.793)	(5.934.620)	(8.937.485)
Equivalência patrimonial		18.045.795	2.990.324	(46.890)	(42.398)
Outras receitas operacionais	21	-	-	34	572.694
Outras despesas operacionais	21	-	-	(1.308.318)	(360.000)
		<u>17.753.490</u>	<u>2.789.531</u>	<u>(7.289.794)</u>	<u>(8.767.189)</u>
Lucro operacional		<u>17.753.490</u>	<u>2.789.531</u>	<u>18.569.401</u>	<u>4.354.788</u>
Receitas financeiras	22	13.816	4.252	1.205.954	400.322
Despesas financeiras	22	(197)	(52)	(26.431)	(371.040)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>17.767.109</u>	<u>2.793.731</u>	<u>19.748.924</u>	<u>4.384.071</u>
Imposto de renda e contribuição social	23	(3.316)	(355)	(1.985.131)	(1.590.695)
Lucro líquido do exercício		<u>17.763.793</u>	<u>2.793.376</u>	<u>17.763.793</u>	<u>2.793.376</u>
Resultado por Ação					
Resultado por ação		0,15	0,03	0,15	0,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ocean Holding S.A.

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Demonstração do resultado abrangente**Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do exercício	17.763.793	2.793.376	17.763.793	2.793.376
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u>17.763.793</u>	<u>2.793.376</u>	<u>17.763.793</u>	<u>2.793.376</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ocean Holding S.A.

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	Atribuível aos acionistas controladores					
	Capital social	Lucros Acumulados	Reserva de Lucros	Reserva Legal	Total Controladora	Total Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2019	110.573.682	-	689.916	-	111.263.598	111.263.598
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(1.263)	-	(1.263)	(1.263)
Resultado do exercício	-	2.793.376	-	-	2.793.376	2.793.376
Constituição de reservas	-	(2.766.839)	2.627.170	139.669	-	-
Distribuição de lucros	-	(26.537)	-	-	(26.537)	(26.537)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	110.573.682	-	3.315.823	139.669	114.029.174	114.029.174
Integralização do capital	7.659.999	-	-	-	7.659.999	7.659.999
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(4.819)	(254)	(5.073)	(5.073)
Resultado do exercício	-	17.763.793	-	-	17.763.793	17.763.793
Constituição de reservas	-	(17.763.793)	16.875.603	888.190	-	-
Distribuição de lucros	-	-	(6.868.073)	-	(6.868.073)	(6.868.073)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	118.233.681	-	13.318.534	1.027.605	132.579.820	132.579.820

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ocean Holding S.A.

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Demonstração dos fluxos de caixa – Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa proveniente das operações				
Resultado do exercício	17.763.793	2.793.376	17.763.793	2.793.376
Ajustes para:				
Depreciação	1.423	1.029	(9.441.302)	4.497.168
Exercícios Anteriores	-	-	(5.052)	(591)
Resultado de equivalência Patrimonial	(18.045.795)	(2.990.324)	46.890	42.398
Ganho na Alienação de imobilizado	-	-	-	(22.877)
Despesas juros de empréstimo	-	-	1.650	2.665
	<u>(280.579)</u>	<u>(195.920)</u>	<u>8.365.979</u>	<u>7.312.138</u>
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber de clientes	-	-	369.125	620.290
Outros créditos	(7.010)	(773)	(16.051)	880.155
Estoque	-	-	(96.414.237)	(8.166.452)
Despesas antecipadas	-	-	(6.066)	(1.058.022)
Realizável a Longo Prazo	-	-	(9.069.577)	12.780.210
	<u>(7.010)</u>	<u>(773)</u>	<u>(105.136.806)</u>	<u>5.056.181</u>
Aumento (redução) nos passivos:				
Obrigações trabalhistas	30.362	19.560	41.312	24.053
Fornecedores	(23.596)	28.908	(98.250)	130.523
Obrigações tributárias	3.306	3.416	105.070	(248.528)
Outras obrigações	(226)	235	36.006	14.359
Dividendos a Pagar	142.219	26.537	(547.343)	26.537
Tributos Diferidos	1.432	219	(39.155)	155.448
	<u>153.497</u>	<u>78.875</u>	<u>(502.360)</u>	<u>102.392</u>
Recursos líquidos provenientes das atividades operacionais	<u>(134.092)</u>	<u>(117.818)</u>	<u>(97.273.187)</u>	<u>12.470.711</u>
Juros Pagos			-	-
Recursos líquidos provenientes das atividades operacionais	<u>(134.092)</u>	<u>(117.818)</u>	<u>(97.273.187)</u>	<u>12.470.711</u>
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimentos				
Aquisição de propriedades para investimento	-	-	93.049.578	(4.890.000)
Aquisição de ativo imobilizado	-	(7.114)	(1.130.827)	(1.143.904)
Alienação na venda do Imobilizado	-	-	-	130.000
Recebimento de dividendos e JSCP de investidas	7.225.854	445.429	7.225.854	445.429
Investimentos em Controladas e Coligadas	(8.040.000)	-	(8.078.000)	(104.500)
Recursos líquidos decorrentes das atividades de investimentos	<u>(814.146)</u>	<u>438.315</u>	<u>91.066.605</u>	<u>(5.562.975)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização de capital social	7.659.999	-	15.699.999	-
Liquidação de empréstimos e financiamentos	-	-	(42.150)	(43.165)
Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio	(6.868.073)	(26.537)	(13.404.366)	(326.537)
			-	-
Recursos líquidos (aplicados) provenientes das atividades de financiamento	<u>791.926</u>	<u>(26.537)</u>	<u>2.253.483</u>	<u>(369.702)</u>
Aumento (redução) no caixa e equivalentes	<u>(156.312)</u>	<u>293.959</u>	<u>(3.953.099)</u>	<u>6.538.034</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>301.004</u>	<u>7.045</u>	<u>9.651.758</u>	<u>3.113.724</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>144.692</u>	<u>301.004</u>	<u>5.698.659</u>	<u>9.651.758</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

A Ocean Holding S.A., (“a Companhia”), é uma sociedade anônima de capital fechado. Tem sede no município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina e foi constituída em 11 de julho de 2019. A Companhia tem como objeto social a atividade de holding de instituições não-financeiras.

Segue abaixo, participações em outras sociedades:

	<u>Participação</u>	<u>Tipo</u>
Lagos Centrais Empreendimentos S. A	100%	Controlada direta
Arco Construções e Incorporações Ltda	100%	Controlada direta
ABSA Administradora e Incorporadora Ltda	47,50%	Coligada indireta

2 Base de preparação e mensuração

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A referida Orientação OCPC 04 trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

A autorização para conclusão da preparação desta demonstração financeira ocorreu na reunião de diretoria realizada em 25 de março de 2022.

Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia em suas empresas controladas:

	<u>CNPJ</u>	<u>Participação</u>
Lagos Centrais Empreendimentos S. A	17.661.003/0001-79	100%
Arco Construções e Incorporações Ltda	05.154.204/0001-09	100%

Moeda funcional e moeda de apresentação

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

Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas requerem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam os valores a mensuração e reconhecimento de certos ativos, passivos, receitas e despesas na data base das demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

A determinação dessas estimativas levou em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros, e outros fatores objetivos e subjetivos. Itens sujeitos a estimativas significativas incluem:

- I. a análise de recuperação dos valores dos ativos imobilizados;
- II. a determinação da vida útil dos ativos imobilizados;
- III. as estimativas de valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

No exercício 2021 a Administração considera que não há estimativas que possam impactar significativamente as demonstrações financeiras. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

3 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras estão definidas a seguir. As políticas foram aplicadas em consistência com todos os exercícios apresentados, a menos que declarado o contrário.

3.1 Base de consolidação

(i) Controladas

O Grupo controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obteve o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

(ii) Participação de acionistas não-controladores

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores na adquirida pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição.

Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

(iii) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na

investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

3.2 Moeda estrangeira

Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira, são convertidos para a moeda funcional (o Real) usando-se a taxa de câmbio vigente na data dos respectivos balanços patrimoniais. Os ganhos e perdas resultantes da atualização desses ativos e passivos verificados entre a taxa de câmbio vigente na data da transação e os encerramentos dos exercícios são reconhecidos como receitas ou despesas financeiras no resultado.

3.3 Instrumentos financeiros

O Grupo reconhece seus ativos e passivos financeiros pelo valor justo no reconhecimento inicial, com exceção do contas a receber que mensura ao preço de transação, e subsequente mensura ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado com base no modelo de negócio para gestão de seus ativos e nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

O Grupo classifica seus ativos financeiros de acordo com modelo de negócio para gestão dos seus ativos financeiros, conforme alterações introduzidas pelo CPC 48, mensurados ao custo amortizado e ao valor justo por meio do resultado da seguinte forma:

(i) Custo amortizado

Representam ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Companhia é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituam exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Companhia classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes e demais contas a receber" e "Caixa e equivalentes de caixa", além de "fornecedores e outras contas a pagar.

(ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses ativos são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.

(iii) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

3.4 Imobilizado

(i) **Reconhecimento e mensuração**

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

(ii) **Custos subsequentes**

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

(iii) **Depreciação**

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos
Instalações	10 anos
Computadores e periféricos e aparelhos telefônicos	5 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

3.5 Redução ao valor recuperável (*Impairment*)

(i) **Ativos financeiros não-derivativos**

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Provisão de perdas no recebimento de créditos

A política de constituição de provisão de perdas no recebimento de créditos, consiste em reconhecer os títulos vencidos acima de 180 dias. A administração efetua a análise individual da carteira de contas a receber para verificar se não existe nenhuma exceção a premissa inicial, seja para constituição de provisão ou reversão.

(ii) **Ativos não financeiros**

Os valores contábeis dos ativos não financeiros do Grupo, que não estoques e ativos fiscais diferidos, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs.

O ágio de combinações de negócios é alocado às UGCs ou grupos de UGCs que se espera que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para vender. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável.

Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes às UGCs são inicialmente alocadas para redução de qualquer ágio alocado a esta UGC (ou grupo de UGCs), e então para redução do valor contábil dos outros ativos da UGC (ou grupo de UGCs) de forma pro rata.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos em caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras utilizadas na atividade operacional, não sujeitas a risco de mudança significativa de valores e prontamente conversíveis em montante de caixa, no período inferior a 180 dias.

3.7 Provisão para contingências

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável do valor da obrigação 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 consideração 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.

3.8 Impostos

(i) *Imposto de renda e contribuição social*

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido, na empresa controladora e demais controladas, a apuração é computada tendo por base o regime “lucro presumido”.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social correntes e diferidos. Ambos reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

(ii) *Tributos diferidos*

O IRPJ, CSLL, PIS e COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no ativo ou passivo não circulante.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

(iii) *Impostos sobre vendas*

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas de imóveis e receita de aluguéis, exceto:

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que os impostos sobre vendas são reconhecidos como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso;

O valor líquido dos impostos sobre venda de imóveis e receita de aluguéis, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

As operações de receitas de venda de imóveis e aluguéis realizadas no Brasil estão sujeitas as seguintes contribuições, que possuem como alíquotas básicas no lucro presumido:

Imposto/Contribuição		Alíquota
PIS	Programa de Integração Social	0,65%
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3,00%

3.9 Estoques

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A formação do custo compreende os gastos incorridos na aquisição do terreno, gastos com os projetos e necessários para a aprovação das autoridades competentes, despesas com incorporação, gastos com a construção (incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção), custos de mão de obra terceirizada, entre outros custos incorridos no decorrer do desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

3.10 Demonstração dos fluxos de caixa

Preparada pelo método indireto, de acordo com as normas e procedimentos do CPC 03 (R2). Os juros pagos e recebidos são classificados como atividades de financiamento ou investimento, em função do evento gerador.

3.11 Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos pelo valor justo no recebimento dos recursos, líquido dos custos da transação, e passam a ser mensurados pelo custo amortizado, sendo acrescidos de encargos, juros e variações monetárias nos termos contratuais, incorridos até a data do balanço. Os financiamentos e empréstimos com vencimento até um ano são classificados como passivo circulante. Os financiamentos e empréstimos com vencimento superior a doze meses da data do balanço são classificados no passivo não circulante.

3.12 Receita operacional

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, cancelamentos e impostos sobre as vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Receita da atividade imobiliária

Nas vendas de unidades concluídas e não concluídas, são observadas as orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – OCPC-01 e OCPC-04, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

A receita compreende o valor da contraprestação recebida ou a receber no curso normal das atividades da Companhia.

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

3.13 Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos.

A propriedade para investimento é registrada pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às 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 os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. O componente que está sendo repostado é baixado.

A recuperação da propriedade para investimento por meio das operações futuras bem como a vida útil e o valor residual dos mesmos são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

Custo inclui despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito e os juros capitalizados dos empréstimos.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Em janeiro de 2021, por deliberação dos sócios, após avaliações quanto ao uso, por meio de projetos com objetivo de venda dos referidos bens, os imóveis registrados em propriedade para investimento, foram transferidos para o estoque, conforme previsto no CPC 28, atribuindo o valor líquido dos mesmos, ou seja, pelo custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas até a data de 31/12/2020.

3.14 CPC 06 (R2) – Arrendamentos

A norma estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, com exceção para arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor. Após análise detalhada dos contratos existentes não foi identificado nenhum caso que se enquadre com a presente norma, não gerando efeitos nas demonstrações financeiras.

3.15 ICPC 22 – Incertezas sobre tratamento de tributos sobre o lucro

Esta interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando houver incerteza sobre os tratamentos de imposto de renda. Nessas circunstâncias, a entidade deve reconhecer e mensurar o seu ativo ou passivo fiscal, corrente ou diferido, aplicando os requisitos do CPC 32 / IAS 12 com base no lucro tributável (perda fiscal), nas bases fiscais, nas perdas fiscais não utilizadas, nos créditos fiscais não utilizados e nas alíquotas fiscais, determinados com base nesta interpretação. Esta interpretação entrou em vigor a partir de 1 de janeiro de 2019 e mesmo considerando que a Companhia opera em um ambiente tributário complexo, a Administração concluiu que é provável a aceitação pelas autoridades fiscais, e, portanto, sem impacto na aplicação desta Interpretação nas demonstrações financeiras. Outras melhorias, alterações e interpretações de normas vigentes a partir de 01 de janeiro de 2021 não tiveram impacto no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

3.16 Efeitos da pandemia provocada pela COVID-19

Em março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a COVID-19 como uma pandemia. As autoridades governamentais de diversos países, incluindo o Brasil, impuseram restrições de contenção do vírus. A Companhia instituiu Comitê e definiu plano de gestão da pandemia, com medidas preventivas e de mitigação dos seus efeitos, em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais.

Neste cenário, o Grupo vem monitorando os efeitos nos seus negócios e na avaliação das principais estimativas e julgamentos contábeis críticos, bem como em outros saldos com potencial de gerar incertezas e impactos nas demonstrações financeiras.

4 Caixa e equivalentes

	2021	2020	2021	2020
Banco do Brasil S.A.	3.541	1.563	1.110.718	1.984.956
Aplicação BB - CDB Investimento	141.151	299.441	730.455	1.510.017
Banco do Brasil - BB Amplo RF LP	-	-	2.140.232	3.117.171
BB Multimercado Investimentos	-	-	1.717.254	3.039.614
	144.692	301.004	5.698.659	9.651.758

Em 31 de dezembro de 2021, as aplicações financeiras referem-se a Certificados de depósitos bancários (CDB), com rendimentos em torno de 95% do CDI e as aplicações em Fundos com rendimentos que variam em 75% a 142% do CDI. As aplicações financeiras são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa, não estão sujeitas a risco de mudança de valores e são mantidas para atividades operacionais da Empresa e, por essa razão, são consideradas equivalentes de caixa.

5 Contas a Receber

	Controladora		Consolidado	
	2020	2020	2021	2020
Ahgora Sistemas S.A.	-	-	21.000	17.354
Aquarela Inovação Tecnológica do Brasil S.A	-	-	6.750	13.500
CBA Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	10.833	43.333
Delivery Much Tecnologia S.A	-	-	-	21.664
Frederico José de Souza Filho (Botdesign)	-	-	-	1.290
Gold Soluções em Software Financeiros Ltda	-	-	-	8.625
Master Brasil Painéis Ltda	-	-	-	1.684
Mettezer Sistemas Ltda	-	-	-	4.200
Poligraph Sistemas e Representações Ltda	-	-	22.557	24.033
Saj Adv Sistemas Ltda	-	-	16.899	26.499
Softplan Participações Ltda (i)	-	-	15.587	5.773
Softplan Planejamento e Sistemas Ltda (i)	-	-	416.958	711.755
	-	-	510.584	879.710

(i) Saldos referente a contas a receber por partes relacionadas.

As contas a receber de clientes são reconhecidas pelo valor nominal e deduzidas da provisão para perdas esperadas, a qual é constituída utilizando o histórico de perdas por faixa de vencimento, sendo considerada suficiente pela Companhia para cobrir eventuais perdas.

A composição do saldo de contas a receber por idade de vencimento está demonstrada a seguir:

	Consolidado
<i>Aging list</i>	<i>2021</i>
A Vencer:	
De 181 a 360 dias	-
De 90 a 180 dias	-
De 1a 90 dias	499.751
Vencidos:	
A mais de 30 dias	10.833
	510.584

6 Outros Créditos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Valores a Receber	750.520	689.562	-	-
Adiantamentos a Fornecedores	-	-	936	5.256
Depósitos Judiciais	-	-	20.676	25.728
Adiantamentos a Funcionários	1.849	-	5.651	-
Tributos a Compensar/Recuperar	5.935	773	25.482	3.710
Outros Títulos a Receber	-	-	33.725	35.725
	758.304	690.335	86.470	70.419

Na conta valores a receber, está registrado a provisão de dividendos a receber da controlada Lagos Centrais 01 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Quanto ao valor registrado na conta Depósitos Judiciais, trata-se do processo na Vara de Execuções Fiscais e Municipal do Município de Florianópolis conforme Autos: 5042044-36.2020.8.24.0023.

7 Estoque de Imóveis

São representados pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias dos imóveis em construção, ao custo de aquisição de imóveis adquiridos para vendas e aos terrenos adquiridos para aplicação em obras futuras ou para vendas futuras.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Apto 203 - Residencial Monte Chiari	-	-	-	551.702
Terreno Lagoa da Conceição	-	-	1.695.660	1.695.659
Terreno Campeche 20.633,21m ² MAT 169.872	-	-	10.200.000	-
Terreno Saco Grande MAT 26.329	-	-	10.649.411	-
Área 87 - Cond. Sapiens Parque 1.084,48m ²	-	-	952.000	-
Área 89 - Cond. Sapiens Parque 3.142,35m ²	-	-	2.626.000	-
Bloco A - Prédio 18.169,89m ²	-	-	57.527.284	-
Bloco B - Prédio 5.802,49m ²	-	-	18.338.930	-
Imóvel EP-06	-	-	1.329.095	-
Imóvel EP-10 - Escritório 01 ao 10	-	-	1.488.225	-
Imóvel EP-10 - Garagem 01 a 59	-	-	325.786	-
Jurerê IV - Internacional	-	-	-	3.930.714
Jurerê V - Nacional	-	-	-	2.540.079
	-	-	105.132.391	8.718.154

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Empréstimos com partes relacionadas

Em 14 de dezembro de 2021, foi firmado dois contratos de mútuo entre as controladas e a Softplan Planejamento e Sistemas Ltda, com vencimento previsto para quitação em janeiro de 2022, podendo ser prorrogado. Sobre o mútuo incidirá correção monetária correspondente à 0,76 % (zero ponto setenta e seis por cento) ao mês, desde a data da liberação do recurso até o efetivo pagamento, como demonstrado abaixo:

	Consolidado			Valor atualizado
	Principal	IOF	Juros recebidos	
Lagos Centrais Empreendimentos S.A	6.500.000	35.797	14.739	6.550.536
Arco Construções e Incorporações Ltda	2.500.000	13.768	5.273	2.519.041
	9.000.000	49.565	20.012	9.069.577

9 Propriedades para Investimentos

Propriedades para investimento incluem imóveis mantidos para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou ambos, mas não para utilização nas operações da Companhia, serviços ou propósitos administrativos.

Anualmente ou quando houver indicação que uma perda foi sofrida, a Companhia realiza uma análise de recuperabilidade de propriedade para investimentos de acordo com o CPC 01- Redução ao valor recuperável de ativos, para determinar se há a necessidade de contabilização de provisão para perda.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não identificou a necessidade de contabilização de provisão para perda de propriedade para investimentos (impairment).

A Companhia e suas controladas optaram pela manutenção das propriedades para investimento ao seu valor de custo, como demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	2021	2020
Imóvel EP 06 ParqTec ALFA	-	42.300
Imóvel EP 08 ParqTec ALFA	640.000	640.000
Imóvel EP 10 ParqTec ALFA	-	3.542.998
Sapiens Parque Bloco A	-	67.751.227
Sapiens Parque Bloco B	-	21.713.053
Terreno Saco dos Limões - Pantanal	4.890.000	4.890.000
	5.530.000	98.579.578

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado		
	Custo	Deprec. Acumulada	2021
Bens próprios avaliados pelo custo de Aquisição	5.530.000	(108.800)	5.421.200
	Custo	Deprec. Acumulada	2020
Bens próprios avaliados pelo custo de Aquisição	98.579.578	(10.545.458)	88.034.120

Movimentação no período:

Consolidado	Propriedades p/ Investimentos
Taxa média anual de depreciação	4%
Saldo líquido de 31 de dezembro de 2020	88.034.120
Adições	-
Baixas	(82.587.320)
Depreciação	(25.600)
Saldo líquido de 31 de dezembro de 2021	5.421.200

10 Investimento em controladas e coligadas

A Companhia possui participação societária junto a outras entidades, que são mensuradas pelo método de equivalência patrimonial. As participações em entidades estão demonstradas a seguir:

	%	Saldo de Investimentos :	Registro MEP e Ajustes	Saldo de Investimentos :
		2020	2021	2021
Lagos Centrais Empreendimentos S. A	100	95.991.841	1.868.222	97.860.063
Arco Construções e Incorporações Ltda	100	17.118.783	16.925.687	34.044.470
		113.110.624	18.793.909	131.904.533

A Arcos Construções e Incorporações Ltda possui uma coligada que no ano de 2021 gerou uma Equivalência Patrimonial negativa no montante de R\$ 46.890,08.

11 Imobilizado

O ativo imobilizado da Companhia está integralmente localizado no Brasil e é empregado exclusivamente nas suas operações.

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladora	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Computadores e Periféricos	Total
<i>Taxa média anual de depreciação</i>	10%	10%	10%	20%	
Saldo líquido de 31 de dezembro de 2019	-	-	-	-	-
Adições	2.439	-	-	4.675	7.114
Baixas	-	-	-	-	-
Depreciação	(254)	-	-	(774)	(1.028)
Saldo líquido de 31 de dezembro de 2020	2.185	-	-	3.901	6.086
Adições	-	-	-	-	-
Baixas	-	-	-	-	-
Depreciação	(488)	-	-	(935)	(1.423)
Saldo líquido de 31 de dezembro de 2021	1.697	-	-	2.966	4.663

Consolidado	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Computadores e Periféricos	Total
<i>Taxa média anual de depreciação</i>	10%	10%	10%	20%	
Saldo líquido de 31 de dezembro de 2019	270.247	5.079.733	630.603	36.675	6.017.258
Adições	26.781	11.753	1.100.695	4.675	1.143.904
Baixas	(360.000)	-	-	-	(360.000)
Depreciação	216.860	(688.607)	(158.549)	(9.528)	(639.824)
Saldo líquido de 31 de dezembro de 2020	153.888	4.402.879	1.572.749	31.822	6.161.338
Adições	-	-	1.129.887	940	1.130.827
Baixas	-	-	-	-	-
Depreciação	(24.615)	(689.631)	(271.263)	(9.846)	(995.355)
Saldo líquido de 31 de dezembro de 2021	129.273	3.713.248	2.431.373	22.916	6.296.810

A depreciação é calculada usando o método linear. As vidas úteis estimadas para os bens do ativo imobilizado, para o exercício corrente são os seguintes:

Grupo Patrimonial	Prazo
Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos
Instalações	10 anos
Computadores e periféricos e aparelhos telefônicos	5 anos

12 Obrigações trabalhistas

As obrigações trabalhistas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Pró-Labore a Pagar	-	-	3.645	3.645
Salários e Ordenados a Pagar	16.995	7.340	27.476	19.769
FGTS a Recolher	2.335	783	4.284	2.941
INSS a Recolher	8.270	2.961	16.652	11.333
Provisões para Férias a pagar	22.322	8.476	67.703	40.761
Total	49.922	19.560	119.760	78.449

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Fornecedores

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 135.213,66 em fornecedores a pagar, saldo consolidado, referente a aquisição de ativos imobilizados, custos incorridos das obras em andamento e gastos operacionais, principalmente em relação a manutenção predial, os quais serão quitados no decorrer do ano de 2022.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fornecedores Nacionais	5.312	28.908	135.214	233.464
	5.312	28.908	135.214	233.464

14 Obrigações tributárias

As obrigações tributárias, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Impostos Retidos a Recolher	6.451	3.365	20.526	16.639
INSS Retido a Recolher	-	-	3.348	5.523
IRRF a Recolher – Cod. 0561	6.451	751	8.846	3.015
IRRF a Recolher – Cod. 1708	-	638	1.221	1.331
ISS Retido a Recolher	-	-	1.376	1.726
CRF a Recolher	-	1.976	5.735	5.044
Impostos s/ Receita a Pagar	271	51	438.934	387.315
COFINS a Recolher	-	-	27.036	30.746
PIS a Recolher	-	-	5.858	97.365
IRPJ a Recolher	-	-	260.422	252.542
CSLL a Recolher	271	51	145.618	6.662
Outros impostos a recolher	6.722	3.416	49.564	-
IOF a Pagar	-	-	49.564	-
	6.722	3.416	509.024	403.954

15 Empréstimos e Financiamentos

Em dezembro de 2012 foi firmado contrato de financiamento, mediante a controlada Arco Construções e Incorporações Ltda, na modalidade Finame no valor de R\$ 324.000 para aquisição de uma Grua Torre, marca Grubras, modelo GBFT-49 sr. Série GBFT 0145/13. A carência é de 24 (vinte e quatro) meses, e a amortização em 96 (noventa e seis) meses. Conforme cédula de crédito indústria Nr. 40/00394-9 do contrato de financiamento, o item financiado foi avaliado, e o mesmo serve de garantia do respectivo financiamento.

Abaixo, dados com as características financeiras do financiamento:

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

Agente Financeiro	Valor Contratado	Juros a.a.	Liberação	Última amortização
FINAME	324.000	2,50%	31/07/13	16/01/23

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

Saldos em 31/12/2020	84.375
Juros Provisionados	1.650
Juros pagos	(1.650)
Amortização	(40.500)
Saldos em 31/12/2021	43.875

16 Outras Obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Adto Clientes Diversos	-	-	11.335	-
Adto Cauções de Alugueis	-	-	91.740	78.765
Água e esgoto a pagar	-	-	4.395	3.925
Assistencia Médica e Odontológica a pagar	9	-	9	235
Condomínios a Pagar	-	-	41.517	34.899
IPTU e TCRS a Pagar	-	235	1.070.846	1.066.178
Reembolsos de despesas a pagar	-	-	332	167
	9	235	1.220.174	1.184.169

17 Tributos Diferidos

O IRPJ, a CSLL, o PIS e o COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil, conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
COFINS Diferido	-	-	14.657	25.018
CSLL Diferido	619	82	25.561	31.052
IRPJ Diferido	1.032	137	72.899	93.957
PIS Diferido	-	-	3.176	5.421
Total	1.651	219	116.293	155.448

18 Patrimônio Líquido

18.1 Capital Social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia é composto por R\$ 118.233.681 (cento e dezoito milhões, duzentos e trinta e três mil, seiscentos e oitenta e uma) ações, sem valor nominal, todas pertencentes a acionistas domiciliados no país.

	Quotas	Valor (R\$)	%
GC3 HOLDING LTDA	39.411.227	39.411.227,00	33,33
MTDSOFT HOLDING LTDA	39.411.227	39.411.227,00	33,33
I2RT VENTURES HOLDING LTDA	39.411.227	39.411.227,00	33,33
	118.233.681	118.233.681,00	100

18.2 Destinações do Resultado do Exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social;
- 1% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios

18.3 Dividendos

Na Ocean os dividendos provisionados em 2021, representaram R\$ 168.756, relativo ao dividendo mínimo obrigatório de 1% conforme disposto no Estatuto Social da Companhia, e demonstrado abaixo:

RESERVA DE LUCROS	2021
Lucro do Exercício	17.763.793
Destinação para Reserva Legal (5%)	(888.190)
Provisão de Reserva Lucros	16.875.603
Dividendos obrigatórios (1%)	168.756

Na controlada Lagos, a distribuição de dividendos ocorre mediante utilização e disponibilidade de saldo da Reserva de Lucros. Em 2021, foi provisionado o valor de dividendos a pagar no montante de R\$ 750.521, relativo ao dividendo mínimo obrigatório de 25%, conforme disposto no Estatuto Social da Companhia, e demonstrado abaixo:

RESERVA DE LUCROS	2021
Lucro do Exercício	3.160.088
Destinação para Reserva Legal (5%)	(158.004)
Provisão de Reserva Lucros	3.002.084
Dividendos obrigatórios (25%)	750.521

Estas demonstrações financeiras refletem apenas os dividendos mínimos obrigatórios e a provisão relacionada a qualquer valor acima do mínimo obrigatório será constituída na data em que for aprovada pelos acionistas.

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações

financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Receita operacional líquida

As receitas operacionais incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita Operacional				
Receita de Aluguel	-	-	6.759.892	10.682.020
Outras Receitas de Alugueis	-	-	2.498.482	2.944.605
Venda de Imóveis	-	-	23.640.000	-
Total Receita Operacional	-	-	32.898.374	13.626.625
(-) Deduções da Receita				
(-) COFINS	-	-	(997.378)	(414.779)
(-) PIS	-	-	(216.099)	(89.869)
Total Deduções da Receita	-	-	(1.213.477)	(504.648)
	-	-	31.684.897	13.121.977

20 Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas, incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com vendas	-	-	(300.000)	-
Despesas com pessoal	(255.096)	(97.370)	(735.869)	(565.542)
Ocupação	(1.423)	(1.029)	(1.480.697)	(4.998.463)
Utilidades e Serviços	(266)	(175)	(1.361.936)	(1.656.153)
Honorários	(15.458)	(9.822)	(63.873)	(68.807)
Despesas Gerais	(15.767)	(91.918)	(886.010)	(818.822)
Despesas com Imóveis Alugados	-	-	(97.883)	(117.569)
Impostos Taxas e Contribuições	(4.296)	(479)	(1.008.352)	(712.129)
	(292.305)	(200.793)	(5.934.620)	(8.937.485)

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Outras receitas e despesas operacionais

As outras receitas e despesas operacionais, incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Prêmios de Seguros	-	-	-	189.692
Outras Receitas	-	-	34	125
Ganho na alienação de imobilizado	-	-	-	382.877
Perda na alienação de imobilizado	-	-	-	(360.000)
Outras perdas operacionais	-	-	1.308.318	-
	-	-	1.308.351	212.694

22 Resultado financeiro líquido

As despesas e receitas financeiras incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita Financeira				
Descontos Financeiros Obtidos	-	-	192.269	40.086
Jutos Ativos	-	-	17.497	24.421
Juros de Aplicações Financeiras	13.816	4.252	646.095	160.899
Juros recebidos - CTR Mutuo	-	-	20.012	-
Multas Recebidas	-	-	4.736	9.000
Variações Monetárias Ativas	-	-	325.345	165.916
	13.816	4.252	1.205.954	400.322
Despesas Financeiras				
Desconto Concedidos	-	-	(22.236)	(255.830)
Despesas Bancárias	(137)	(7)	(2.107)	(7.880)
Juros Passivos	(60)	(45)	(437)	(74.608)
Perdas s/ Aplicações Financeiras	-	-	-	(30.056)
Juros s/ Empréstimos e Financiamentos	-	-	(1.651)	(2.665)
	(197)	(52)	(26.431)	(371.039)
Resultado Financeiro Líquido	13.619	4.200	1.179.523	29.283

23 Imposto de Renda e Contribuição Social

A Companhia e suas controladas procedem com à apuração dos tributos com base no lucro presumido e adota como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado fiscal na incorporação imobiliária, bem como na atividade de locação.

Para a atividade de incorporação imobiliária, para fins de imposto de renda e contribuição social da empresa, a presunção para a base de cálculo sobre a receita para essa atividade, são de 8% e 12%, respectivamente.

Já para a atividade de locação de imóveis, a presunção para o imposto de renda e contribuição social é de 32%.

Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data de apuração de cada período é de 15% mais adicional de 10% sobre o valor que exceder a R\$ 60.000,00 no trimestre, para o imposto de renda e de 9% para contribuição social.

24 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

24.1 Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Os valores contábeis dos principais ativos financeiros que representam a exposição máxima ao risco de crédito na data das demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e equivalentes e Aplicações Financeiras	144.692	301.004	5.698.659	9.651.758
Contas a receber - Clientes	-	-	510.584	879.710
Outros títulos a Receber	750.520	689.562	33.725	35.725
Total	895.212	990.566	6.242.968	10.567.193

24.1.1 Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e suas controladas para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Adicionalmente, a Companhia mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer

momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa.

As controladas investem o excesso de caixa em ativos financeiros com incidência de juros (nota explicativa 4) escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem de segurança conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

Em 31 de dezembro de 2021, os equivalentes de caixa mantido pelas controladas possuem liquidez imediata e são considerados suficientes para administrar o risco de liquidez.

24.1.2 Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Sociedade e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e/ou danos à reputação da Companhia.

24.2 Instrumentos financeiros - Valor justo

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas e se aproximam de seu valor justo.

Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor justo:

- **Aplicações financeiras** - Os valores contábeis informados no balanço patrimonial são idênticos ao valor justo em virtude de suas taxas de remuneração serem baseadas na variação do CDI.
- **Contas a receber, outros créditos, fornecedores e outras contas a pagar** - Decorrem diretamente das operações da Companhia, sendo mensurados pelo custo amortizado e estão registrados pelo seu valor original, deduzido de provisão para perdas e ajuste a valor presente quando aplicável.

a. Análise de sensibilidade de variações nas taxas de juros

As operações da Companhia (aplicações financeiras) são indexadas a taxas pós-fixadas por CDI. A Administração, de uma maneira geral, entende que qualquer oscilação nas taxas de juros não representaria nenhum impacto significativo nos resultados da Companhia.

24.3 Gestão de capital

A Companhia administra seu capital com o objetivo de salvaguardar a continuidade do retorno aos seus acionistas e beneficiar às demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para investir em seu crescimento. Para gestão do capital, a administração efetua o acompanhamento dos seguintes indicadores:

- Grau de endividamento
- Capital circulante líquido e índice de liquidez corrente
- Avaliação das disponibilidades de caixa no curtíssimo prazo

Ocean Holding S.A. e suas controladas

CNPJ: 34.431.962/0001-17

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Partes relacionadas

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

a. Remuneração da administração

Em 2021, na controlada Arco Construções e Incorporações Ltda, remunerou seus administradores a título de pró-labore, conforme previsto no contrato social, como segue abaixo:

	Consolidado
Número de membros	3
Número de membros remunerados	3
Valor anual da remuneração individual	<u>14.580</u>
	Consolidado
Remuneração	43.740
Encargos	<u>8.748</u>
	52.488

Não houve remuneração por outros serviços realizados pelos administradores.

* * *