

Cathais Holding S.A.

Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas
acompanhadas do Relatório do Auditor Independente.

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Cathais Holding S.A.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos:
Administradores e sócios da
Cathais Holding S.A.
São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Cathais Holding S.A.** (“Companhia”) e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2020, e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo possível efeito do assunto descrito no parágrafo abaixo “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 Cathais Holding S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Propriedade para investimentos mantidas ao custo

Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras consolidadas, a investida Cathais Administradora de Bens S.A. possui bens classificados na rubrica Propriedade para Investimento referente a salas comerciais e imóveis locados. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de propriedade para investimento nas demonstrações financeiras do consolidado totaliza R\$ 4.962 mil. Conforme permitido pelo CPC 28 - Propriedade para Investimento, a Companhia adotou como política contábil de mensuração destes ativos, o método de custo. No entanto, não procedeu à divulgação do valor justo, como requerido pelo referido CPC. Devido à complexidade da mensuração e avaliação ao valor justo destes bens pela Companhia, não foi praticável, nas circunstâncias, se estimar os efeitos desse assunto nas demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2020.

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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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 suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfases

Transações entre partes relacionadas

De acordo com as informações apresentadas na Nota Explicativa nº 9, a Companhia recebeu e concedeu recursos financeiros junto a partes relacionadas, sem que estas transações estivessem sujeitas a correção monetária, tampouco sujeitas à liquidação com prazo de vencimento definido. O resultado dessas transações e a posição financeira da Companhia poderiam ser diferentes daqueles que seriam obtidos caso as referidas transações fossem efetuadas entre partes não relacionadas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária da investida I9 Participações Societárias Ltda.

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. 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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação, não foram anteriormente auditados por nós, nem por outro auditor independente.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração 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 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 da Companhia continuarem 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 suas controladas 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 individuais e consolidadas.

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, estejam 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.

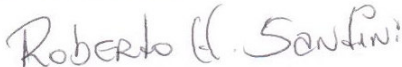
Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 obtemos 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 nas 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. 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 e suas controladas 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 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, supervisão e 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 deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 10 de maio de 2022.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

CATHAIS HOLDING S.A.

**Balancos Patrimoniais Individuais e Consolidados
em 31 de dezembro de 2020 e de 2019**

(Valores expressos em milhares de Reais)

		ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
Notas		2020	2019 (Não auditado)	2020	2019 (Não auditado)
Ativo circulante					
	3	23	104	24.731	14.853
	4	-	-	14.028	34.979
	5	-	-	40.658	53.921
	9.1	2.265	-	2.265	-
	-	-	-	14	8
	-	88	90	2.335	1.793
Total do ativo circulante		2.376	194	84.031	105.554
Ativo não circulante					
	-	-	-	525	424
	4	-	-	20.313	7.304
	5	-	-	14.796	-
	9.1	-	4.694	11.275	5.631
		-	4.694	46.909	13.359
	7	37.715	35.308	698	716
	6	-	-	4.962	4.962
	8	-	-	1.515	984
	-	-	-	11	11
		37.715	35.308	7.186	6.673
Total do ativo não circulante		37.715	40.002	54.095	20.032
Total do ativo		40.091	40.196	138.126	125.586

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

CATHAIS HOLDING S.A.

**Balancos Patrimoniais Individuais e Consolidados
em 31 de dezembro de 2020 e de 2019**

(Valores expressos em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2020	2019 (Não auditado)	2020	2019 (Não auditado)
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	29.750	19.924
Fornecedores	-	4	-	1.809	1.782
Obrigações trabalhistas	-	-	-	6	14
Obrigações tributárias	-	-	-	633	965
Provisão para garantia	12	-	-	2.962	1.834
Partes relacionadas	9.2	3.549	2.385	17.071	21.529
Adiantamento de clientes	11	-	-	10.759	9.058
Outras contas a pagar	13	-	-	1.966	6.538
Total do passivo circulante		3.553	2.385	64.956	61.644
Passivo não circulante					
Impostos diferidos	15	-	-	1.361	1.403
Provisão para contingências	14	-	-	307	-
Outras contas a pagar	13	-	-	128	181
Total do passivo não circulante		-	-	1.796	1.584
Patrimônio líquido					
Capital social subscrito	16.1	38.777	38.777	38.777	38.777
Resultados acumulados	-	(2.239)	(966)	(2.239)	(966)
Patrimônio líquido da Controladora		36.538	37.811	36.538	37.811
(+/-) Participação de não controladores		-	-	34.836	24.547
Total do patrimônio líquido		36.538	37.811	71.374	62.358
Total do passivo e patrimônio líquido		40.091	40.196	138.126	125.586

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

CATHAIS HOLDING S.A.

**Demonstração dos resultados dos exercícios Individuais e Consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019**

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2020	2019 (Não auditado)	2020	2019 (Não auditado)
Resultado bruto					
Receita líquida de vendas	17	-	-	63.739	90.213
Custo dos serviços prestados/mercadorias vendidas	18	-	-	(47.847)	(74.100)
Lucro bruto				15.892	16.113
Receitas (Despesas) operacionais					
Despesas administrativas	19	(213)	(503)	(7.543)	(6.162)
Despesas comerciais	19	(3)	(8)	(2.388)	(3.928)
Resultado de equivalência patrimonial	7	778	3.462	(866)	(374)
Perdas com investimentos	7	-	(8.894)	-	(8.891)
Outras	18	(2)	3	475	(745)
		560	(5.940)	(10.322)	(20.100)
Resultado operacional		560	(5.940)	5.570	(3.987)
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	20	-	-	362	408
Despesas financeiras	20	(1)	(1)	(3.270)	(444)
		(1)	(1)	(2.908)	(36)
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		559	(5.941)	2.662	(4.023)
Imposto de renda e Contribuição social					
IRPJ e CSLL - correntes	21	-	-	(1.923)	(2.190)
IRPJ e CSLL - diferidos	21	-	-	(99)	(246)
		-	-	(2.022)	(2.436)
Resultado antes da participação dos não controladores		559	(5.941)	640	(6.459)
(+/-) Participação de não controladores	-	-	-	(81)	518
Resultado líquido do exercício		559	(5.941)	559	(5.941)
Resultado por ação (em reais R\$)					
Quantidade de ações		38.777	38.777	38.777	38.777
Lucro (Prejuízo) diluído por ação		0,014	(0,153)	0,014	(0,153)

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

CATHAIS HOLDING S.A.
Demonstração dos resultados abrangentes Individuais e Consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2020	2019 (Não auditado)	2020	2019 (Não auditado)
Resultado líquido do exercício					
Lucro do exercício		559	(5.941)	559	(5.941)
Total do resultado abrangente do exercício		559	(5.941)	559	(5.941)

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

CATHAIS HOLDING S.A.

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Capital Social	Lucros/Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido da Controladora	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (Não auditado)		38.777	6.479	45.256	12.567	57.823
Resultado líquido do exercício	-	-	(5.941)	(5.941)	518	(5.423)
Dividendos pagos	16.3	-	(240)	(240)	-	(240)
Outras movimentações na mudança de participação	-	-	(1.264)	(1.264)	-	(1.264)
Movimentação de não controladores	-	-	-	-	11.462	11.462
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (Não auditado)		38.777	(966)	37.811	24.547	62.358
Resultado líquido do exercício	-	-	559	559	(81)	478
Ajustes de avaliação patrimonial da controlada I9 Participações	-	-	(1.873)	(1.873)	-	(1.873)
Ganho e perda na variação de participação societária da controlada I9 Participações	-	-	276	276	-	276
Dividendos pagos	16.3	-	(235)	(235)	-	(235)
Movimentação de não controladores	-	-	-	-	10.370	10.370
Saldos em 31 de dezembro de 2020		38.777	(2.239)	36.538	34.836	71.374

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

CATHAIS HOLDING S.A.

**Demonstração dos fluxos de caixa Individuais e Consolidado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019**

(Valores expressos em milhares de Reais)

Método Indireto

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019 (Não auditado)	2020	2019 (Não auditado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social	559	(5.941)	2.662	(4.023)
Ajustes para conciliar o resultado antes dos impostos sobre o lucro aplicado nas atividades operacionais:				
Depreciações	-	-	(24)	126
Equivalência patrimonial	(778)	(3.462)	866	374
Provisão para perda no contas a receber	-	-	243	-
Baixa de itens do imobilizado e do intangível	-	-	486	150
Provisão para contingências	-	-	307	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	(1.873)	-
Ganho / Perda com investimentos	(219)	8.894	276	8.894
Juros sobre empréstimos	-	-	921	1.613
Decréscimo/ (acréscimo) em ativos				
Estoques	-	-	(1.533)	33.402
Contas a receber de clientes	-	-	7.456	(13.294)
Outros créditos	2	-	(649)	886
(Decréscimo)/ acréscimo em passivos				
Contas a pagar	4	-	(3.478)	(17.988)
Impostos a recolher	-	(3)	(332)	283
Adiantamento de clientes	-	-	1.701	(156)
Juros pagos	-	-	-	-
Impostos de renda e contribuição social pagos	-	-	(1.923)	(2.190)
Caixa líquido (aplicado nas) proveniente das atividades operacionais	(432)	(512)	5.106	8.077
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Partes relacionadas	2.429	(2.795)	(7.909)	(4.804)
Aquisição de participações societárias	-	-	-	(226)
Recebimento de dividendos	4.502	9.773	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(7.509)	-	(827)	246
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	-	-	(993)	(756)
Caixa líquido (aplicado nas) proveniente das atividades de investimento	(578)	6.978	(9.729)	(5.540)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Movimentação de empréstimos	-	-	8.905	(11.979)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos - Partes relacionadas	1.164	(6.323)	(4.458)	5.779
Participação de não controladores	-	-	10.289	7.651
Dividendos pagos	(235)	(240)	(235)	(240)
Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades de financiamento	929	(6.563)	14.501	1.211
(Redução) / Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(81)	(97)	9.878	3.748
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	104	201	14.853	11.105
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	23	104	24.731	14.853
(Redução) / Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(81)	(97)	9.878	3.748

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

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

1. Contexto operacional

A Cathais Holding S.A. (doravante denominada como “Companhia”) é uma sociedade anônima com Sede em São Paulo, Estado de São Paulo.

A atividade preponderante da Companhia é o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, notadamente residencial, mas também opera com a compra e venda de imóveis para locações residenciais e comerciais

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia por meio da participação em companhias controladas e controladas em conjunto, criadas com propósito específico de desenvolver o empreendimento. As companhias controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A Investida I9 Participações Societárias Ltda. com sede em São Paulo tem como atividade preponderante o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, notadamente residencial.

O Desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela sociedade por meio da participação em sociedades controladas e controladas em conjunto, criadas com propósito específico de desenvolver o empreendimento. As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Sociedade. Os investimentos da Sociedade estão demonstrados na Nota Explicativa nº 5.

A investida Cathais Administradora de Bens S.A. tem por objeto social a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios e locação de imóveis próprios, construção civil por conta própria e de terceiros, incorporação e empreendimentos imobiliários.

1.1. Impactos do Covid 19

Diante do novo cenário que estamos vivenciando desde o mês de março de 2020, em decorrência da pandemia do coronavírus (COVID-19), a Companhia e suas investidas sempre tiveram como uma de suas principais preocupações a segurança e o bem-estar de seus colaboradores, clientes e prestadores de serviço. Neste sentido, antes mesmo das autoridades oficiais determinarem a quarentena, a Companhia e suas investidas providenciaram, com extrema rapidez e profissionalismo, e adotou uma série de medidas operacionais e financeira para os colaboradores, clientes e fornecedores. Entre as iniciativas, pode-se destacar:

- Comunicação de boas práticas de comportamento para terceiros e colaboradores;
- Afastamento de funcionários considerados como grupo de risco (acima de 60 anos e/ou com doenças diagnosticadas como hipertensão, diabetes, etc.)

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

- Distribuição de máscaras para todos os colaboradores, além da disponibilização de álcool gel e aferição de temperatura como protocolo de entrada na obra e no escritório;
- Intensificação na higienização dos canteiros das obras e plantões de vendas;
- Restrição do número de colaboradores nos refeitórios e vestiários, e instituição de turnos alternados para entradas e saídas dos funcionários, a fim de evitar também a utilização de transporte público em horário de pico;
- Disponibilização de vacina quadrivalente contra a gripe, para todos os colaboradores da I9 Realty;
- Ampla adoção do home office, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento do mesmo;
- Ampla adoção do home office, sendo mandatório para grupo de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento da I9 Realty;
- Análise detalhada de casos de pedidos de postergação de parcelas por clientes, buscando a preservação dos contratos da I9 Realty;
- Adesão ao manifesto #nãodemita, que visou evitar as demissões em massas, pelo período de 60 dias.

A Companhia e suas investidas monitorou o número efetivo de colaboradores nas obras e constatou que, em média, 95% dos trabalhadores permaneceram no curso normal de suas atividades, garantindo, assim, o bom andamento do cronograma de produção dos empreendimentos.

De fato, os efeitos econômicos imediatos da pandemia puderam ser verificados na comercialização das unidades que, em razão do fechamento dos estandes de vendas e das incertezas sobretudo na manutenção da atividade econômica do país.

Analisando o 1º trimestre de 2020, o volume de vendas da investida I9 Participações Societárias Ltda. obteve uma alta de 80% em comparação ao 1º trimestre de 2019, os meses de maiores vendas foram janeiro com aumento de 100% em comparação à janeiro de 2019 e fevereiro com 144% em comparação ao mesmo período de 2019.

Quando se compara as vendas do 2º trimestre de 2020 é nítido os impactos comerciais para o grupo diante à pandemia do COVID-19, quando em abril deste ano, o volume de vendas em comparação ao mesmo período anterior caiu -32% e em maio chegou a -50% de vendas em comparação a maio de 2019, com isto, o indicador do 2º trimestre de 2020 foi de -25% de vendas em comparação ao 2º trimestre de 2019.

Mesmo com o grande impacto negativo do 2º trimestre de 2020 o indicador do 1º semestre de 2020 se mostra favorável em comparação ao ano de 2019, com um aumento nas vendas de 14%.

A comunhão de esforços da equipe de vendas e de marketing permitiu com que o processo de comercialização fosse integralmente digital. É possível ao cliente adquirir seu imóvel com segurança, conforto e praticidade, desde o primeiro contato com o produto, passando pela visita virtual, assinatura do contrato, até a escolha dos itens para personalização de sua unidade. Tudo é digital.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Com relação ao fluxo de recebimentos das unidades já vendidas, algumas solicitações de postergações de parcelas foram prontamente aceitas, objetivando, sobretudo, sermos solidários ao momento enfrentado pelos clientes e, conseqüentemente, evitar o distrato das unidades.

Quanto a este aspecto, no período de março até o momento, foi registrado apenas um distrato motivado pelo momento da pandemia, o que demonstra a solidez e a assertividade na venda dos produtos para os clientes.

A Administração da Companhia e suas investidas vem mantendo a condução de seu negócio com diligência e responsabilidade, continuará apta a criar soluções e a apresentar produtos inovadores, diferenciados e superiores na qualidade. Neste momento da pandemia a Companhia e suas investidas esperam uma retomada do segmento residencial com o aumento da confiança do consumidor alinhada à queda histórica de juros no Brasil.

A Administração da Cathais adotou medidas de renegociação pontuais de contratos de aluguéis e valores para os locatários de modo a atender pontualmente seus clientes.

2. Resumo das principais praticas contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros ("International Financial Reporting Standards – IFRSs"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Sociedade, alinhados àquele manifesto da CVM no Ofício pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Todas as informações relevantes utilizadas pela Administração na gestão da Companhia e suas investidas estão evidenciadas nestas demonstrações financeiras.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

2.1. Base de Preparação

a) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, controladas em conjunto e empreendimentos controlados em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos quotistas da controladora.

As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto e empreendimentos controlados em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaborados para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com a Companhia.

A participação societária no resultado das controladas, controladas em conjunto e empreendimentos controlados em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial representando o lucro/prejuízo líquido da investida atribuível a Companhia. Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Sociedade determina em cada data de fechamento, se há evidências objetiva de que os investimentos em controladas, controladas em conjunto sofreram perdas por redução recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor contábel e reconhece o montante nas demonstrações do resultado da Companhia.

b) Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real (R\$) que é a moeda funcional sendo todos os valores apresentados em milhares de reais (R\$).

c) Demonstrações financeiras consolidadas

Controladas são todas entidades (incluindo as entidades de propósito específicos da investida I9 Participações Ltda. na qual a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre a Companhia e suas investidas são eliminados. Os lucros/ prejuízos não realizados também são eliminados a mesmo que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e suas controladas abaixo:

Companhia	País-Sede	Participação	
		2020	2019
I9 Participações Societárias Ltda.	Brasil	52,50%	52,50%
Cathais Administradora de Bens S.A.	Brasil	100,00%	100,00%

As sociedades controladas ou empreendimentos controladas em conjunto da investida I9 Participações Societárias Ltda. estão apresentadas abaixo:

	Participação	Participação
	(%)	(%)
	31/12/2020	31/12/2019
Controladas e empreendimentos controlados em conjunto		
Sky Lago dos Patos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33	33
Asab Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33	33
Empreendimento I9 Estônia SPE Ltda.	100	-
Prime Santo Egidio Empreend. Imob. SPE Ltda.	25	25
Empreendimento I9 Chipre SPE Ltda.	50	100
Empreendimento I9 Dinamarca SPE Ltda.	20	100
Empreendimento I9 Bergamota SPE Ltda.	100	100
Empreendimento I9 Casa Verde SPE Ltda.	50	50
Empreendimento I9 Horto SPE Ltda.	100	100
Empreendimento I9 Praça Ermelino SPE Ltda.	80	80
Empreendimento I9 Sapienza SPE Ltda.	100	100
Empreendimento I9 Vila Nova 2 SPE Ltda.	100	100
Empreendimento I9 Vila Nova SPE Ltda.	100	100
Empreendimento I9 Belarus SPE Ltda.	25	25
Empreendimento I9 Vila Rosa SPE Ltda.	100	20
I9 Vendas Intermediação Imobiliária Ltda.	100	100
Empreendimento Bruxelas SPE Ltda.	10	-
Empreendimento Finlândia SPE Ltda.	100	-
Empreendimento Grécia SPE Ltda.	100	-
Empreendimento I9 Holanda SPE Ltda.	50	-
Empreendimento I9 Lituânia SPE Ltda.	100	-
	Participação	Participação
	31/12/2020	31/12/2019
Empreendimentos controlados em conjunto		
Empreendimento Bruxelas	10	-
Empreendimento Praça Ermelino	80	80
Sky Lago dos Patos	33	33
Asab Empreendimento Imobiliário	33	33

As sociedades controladas ou empreendimentos controlados em conjunto da investida Cathais Administradora de Bens S.A. estão apresentadas abaixo:

Companhia	País-Sede	Participação	
		2020	2019
Cathais Excelsior SPE Ltda	Brasil	100,00%	100,00%
Empreendimento AB&C FM SPE Ltda	Brasil	25,00%	25,00%
Prime Reserva	Brasil	15,00%	15,00%

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em Joint ventures e empreendimentos controlados em conjunto nas demonstrações financeiras consolidadas são contabilizado pelo método de equivalência patrimonial, de forma consistente com o critério utilizado nas demonstrações financeiras individuais.

Empreendimentos em conjunto

A investida I9 Participações Societárias Ltda. possuem empreendimentos desenvolvidos em conjunto com terceiros, através de Sociedade em Conta de Participação (SCP), para desenvolvimento imobiliário. A operação em conjunto é contabilizada nas demonstrações financeiras individuais da investidas controladas, para representar seus direitos e obrigações contratuais. Dessa forma, a participação nos ativos, passivos, receitas e despesas relacionados a operação em conjunto são refletidos individualmente nas correspondentes rubricas das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. O passivo correspondente à obrigação de devolução dos recursos aportados pelos sócios nas SPEs estão classificadso como passivos financeiros.

Participação de acionistas não controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de acionistas não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos.

Perda de controle

Quando há perda de controle, a Companhia desconhece os ativos e passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido, referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

Investimentos em companhias contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle deixa de existir.

Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de acionistas não controladores.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data base de 31 de dezembro de 2020.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos e adiantamentos para futuro aumento de capital, sendo destacada a participação dos não controladores.

A emissão das demonstrações financeiras da controladora e consolidada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi autorizada pela Diretoria em 28 de março de 2022.

2.2. Principais práticas contábeis

Nas vendas de unidade não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, os termos do contrato e de todos os fatos e circunstâncias relacionados se enquadrem no alcance do CPC 30 (R1) - Receitas, transferindo continuamente os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens, o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade e na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados;
- É apurado o percentual do custo incorrido, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim, determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como antecipações de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante quando aplicável. As contas a receber são apresentadas aos valores presentes e de realização, de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 4;
- Os encargos financeiros dos financiamentos imobiliários, das dívidas de terrenos adquiridos e financiamentos são capitalizados ao estoque de imóveis e levados ao resultado na proporção das frações ideais vendidas, na Rubrica “Custo dos imóveis vendidos”;
- Permutas físicas, tendo como objetivo a entrega de unidade a construir, são registradas pelo seu valor justo, contabilizadas como um componente do estoque de terrenos em contrapartida de adiantamentos de clientes no passivo, quando as cláusulas resolutivas tenham sido atendidas. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o CPC 23 – Políticas Contábeis, mudança de estimativas e retificações de erros.

Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência.

Os valores que serão devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas à venda ao valor de mercado.

2.3 Uso de estimativas

As demonstrações financeiras da controladora e consolidadas são elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras consolidadas são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras consolidadas.

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.

Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Sociedade e suas investidas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

Reconhecimento de receita estimativa de margem de obra

A Sociedade e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

O uso do método POC requer que a Sociedade estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

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 Sociedade de acordo com o método contábil utilizado.

Distratos

As vendas são substancialmente realizadas durante o período de construção, com alienação fiduciária das unidades imobiliárias vendidas. O recebimento das vendas ocorre parceladamente a partir da assinatura dos contratos, sendo que parcela substancial é recebida por ocasião da conclusão do empreendimento, quando o cliente obtém o financiamento junto a instituição financeira (repassa), quitando o saldo existente. Por diversos fatores, dentre os quais a deterioração da qualidade de crédito dos clientes, as operações de repasse podem não ser satisfatoriamente concluídas com todos os clientes, ocorrendo o distrato dos contratos então firmados, retornando à unidade para ser novamente comercializada.

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada.

O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Sociedade, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

Provisão para riscos

A Sociedade e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras.

Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Sociedade e suas controladas e controladas em conjunto, podem afetar adversamente a Sociedade e suas controladas e controladas em conjunto, independentemente do respectivo resultado final.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

A Sociedade e suas controladas e controladas em conjunto poderão periodicamente serem fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Sociedade e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Sociedade reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. 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.

Valor justo das propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante a avaliação de cada propriedade por especialistas externos. A Administração da Sociedade usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes.

2.4 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

2.5 Contas a receber de clientes

Para a investida I9 Participações Societárias Ltda. que possui como atividade a comercialização das unidades e a Cathais Construtora e Administradora de Bens S.A. (parte incorporação imobiliária), o contas a receber são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor do contas a receber. Quando o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriada contabilmente. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o total do contas a receber é registrado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Para a Cathais Administradora de Bens S.A.

É constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa por valor considerado suficiente pela Administração quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a Companhia e suas controladas consideram o risco de crédito como sendo baixo e, assim, não constitui provisão. A Companhia e suas controladas não registraram provisão para créditos de liquidação duvidosa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

A provisão para distrato é constituída pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Companhia e suas controladas ou o promitente comprador venha distratar a unidade em algum momento, por quaisquer motivos.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de promitentes compradores de imóveis é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.6 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: **(i)** Juros prefixados; **(ii)** Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e **(iii)** Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia e suas controladas para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "Receitas de incorporação imobiliária", conforme preceitua o OCPC 01.

2.7 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. 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.

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

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de outras linhas de financiamento), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo das vendas".

No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do custo do empreendimento, 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 decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.17.1 (c). A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na estimativa do prazo de lançamento dos empreendimentos imobiliários, pois estima-se que a comercialização dos empreendimentos ocorrerá em período não superior a um ano após ser lançado. Essas estimativas são revisadas periodicamente, com base no andamento dos empreendimentos.

2.8 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimentos são representadas por escritórios corporativos mantidos para auferir rendimentos de aluguel e/ou para valorização do capital conforme divulgada na Nota Explicativa nº 6.

As propriedades para investimentos são reconhecidas pelo seu valor justo e essas avaliações foram realizadas por empresas terceirizadas especializadas em avaliações de imóveis. Anualmente, a Administração contrata empresas independentes para realizar as revisões do valor justo para avaliar se ocorreram mudanças significativas nos saldos reconhecidos e estas variações, quando ocorridas, são reconhecidas diretamente no resultado do exercício em que incorrer.

A Companhia deve reclassificar a propriedade para investimento para a rubrica de terrenos quando a Companhia deixar de auferir receita de locação e, também caso sua intenção seja de alienar o imóvel.

2.9 Investimentos

Os investimentos em empresas controladas e não controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das investidas, após a aquisição, em decorrência da apuração de Lucro Líquido ou Prejuízo no exercício é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das investidas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das investidas, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados.

Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

2.10. Imobilizado

O imobilizado está avaliado ao custo de aquisição, líquido das depreciações, registradas pelo método linear, considerando as taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 8 que leva em consideração o tempo de vida útil econômica estimada do bem. Considerando que historicamente a Companhia e suas investidas não aliena seus itens do ativo imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil econômica dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

Os gastos incorridos com a construção do estande de vendas e apartamentos decorados estão sujeitos a análises periódicas sobre deterioração de ativos (“impairment”), tendo sido capitalizado apenas aqueles cuja vida útil estimada na data da construção tenha sido superior a um ano.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo diferença entre o valor líquido da venda e valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

2.11. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.12. Empréstimos e financiamentos

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

2.13. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. Credores por imóveis compromissados são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por imóveis compromissados são classificados como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário é apresentado como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequente, 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 e, quando aplicável, acrescidas dos encargos financeiros incorridos, sendo baixados pela liquidação das obrigações.

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-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-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.15. Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido

2.16. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas/ quotistas da Companhia e suas controladas e reconhecidos como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

2.17. Reconhecimento de receitas

Reconhecimento de receitas

2.17.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária

Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma “*pro rata temporis*” ao resultado, na Rubrica “Receitas financeiras”, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Unidades em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil - INCC, sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida;
- Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média ponderada de captação de empréstimos e financiamentos da Sociedade, expurgada a inflação (considerada como a expectativa para o IGP-M nos próximos 12 meses - suavizada, divulgada no Boletim Focus do Banco Central do Brasil), e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na Nota Explicativa nº 5, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 9% à 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC;
- Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC);

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas 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 em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC.

A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

2.17.2. Apuração e apropriação do resultado de receita de aluguéis

As receitas de aluguéis são reconhecidas de forma linear ao longo do período da prestação do serviço.

2.18. Tributação

Impostos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e COFINS são calculados às alíquotas de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

A maioria das investidas da Companhia optou pelo regime de lucro presumido, sendo que para estas empresas, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Determinadas investidas da Companhia adotaram a sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme Lei nº 12.844 de 2013.

Impostos e contribuições diferidos

Para as companhias e atividades em que 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 (Nota 13). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa 2.2.1, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.19. Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

Provisões para demandas judiciais e administrativas

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. 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.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Ativos e Passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.
- Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.
- Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito dos processos em que a Companhia questiona a constitucionalidade dos tributos.

2.20. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados conforme abaixo:

- a) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, que correspondem aos ativos que o objetivo é mantê-lo até o fim do fluxo de caixa contratual e ativos que contenham exclusivamente pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto;
- b) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, que correspondem a ativos cujo objetivo seja mantê-lo até o fim do recebimento dos fluxos contratuais ou pela venda do ativo, ou ativos que contenham pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto;
- c) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, que correspondem a ativos que não atendem as condições de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou valor justo por meio de resultado.

No reconhecimento inicial a Companhia avalia individualmente cada ativo para classificá-lo de acordo com as estratégias e modelos de negócio da Administração.

Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando:

- I. A instituição não tiver expectativa razoáveis de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele;
- II. A instituição transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou retiver os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se a instituição transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Passivos financeiros

Um passivo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. No reconhecimento inicial, passivos financeiros são mensurados a valor justo adicionado ou deduzido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou à emissão de tais passivos, exceto por passivos financeiros mensurados ao valor justo.

Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem determinados passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Quando passivos financeiros mensurados a custo amortizado tem seus termos contratuais modificados e tal modificação não for substancial, seus saldos contábeis refletirão o valor presente dos seus fluxos de caixa sob os novos termos, utilizando a taxa de juros efetiva original.

A diferença entre o saldo contábil do instrumento remensurado quando da modificação não substancial dos seus termos e seu saldo contábil imediatamente anterior a tal modificação é reconhecida como ganho ou perda no resultado do período.

2.21. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (Teste de impairment)

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definida como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis a venda do ativo ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

A Companhia não registrou provisão ao valor recuperável em seus ativos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, exceto para um imóvel conforme descrito na nota explicativa nº 5.

2.22. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 – (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

2.23. Novas normas e interpretações que ainda não estão em vigor

Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB e efeitos da aplicação

- **IFRS 9 – instrumentos financeiros** – A principal alteração refere-se aos casos em que o valor justo dos passivos financeiros calculados deve ser segregado de forma que a parte relativa ao valor justo correspondente ao risco de crédito da própria entidade seja reconhecida em “Outros resultados abrangentes” e não na demonstração do resultado. Vigência 1º de janeiro de 2018;
- **IFRS 15 – Receitas de contratos com clientes** - Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece atualmente a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.
- **IFRS 16 – Leases** – Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17 / CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes do contrato, ou seja, Arrendador e Arrendatário. Vigência 1º de janeiro de 2019.

A Companhia não adotou antecipadamente as normas acima mencionadas e está ainda avaliando os impactos da adoção dessa norma com o objetivo de estimar os possíveis impactos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Caixa	-	-	21	16
Conta corrente bancária	-	-	88	494
Aplicações financeiras (a)	23	104	24.622	14.343
Total	23	104	24.731	14.853

- (a) Representam aplicações financeiras em CDBs, remuneradas a taxas que variam entre 97% e 102% do CDI, sem risco de mudança significativa do valor. Os prazos para resgate e de liquidez, são imediatos.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Imóveis concluídos	5.226	31.503
Ajuste a valor presente	(470)	(227)
Imóveis em obra	29.576	11.005
Outras operações	9	2
Total	34.341	42.283
Circulante	14.028	34.979
Não Circulante	20.313	7.304

Clientes por incorporação de imóveis da investida I9 Participações Societárias Ltda.

Os valores relativos ao contas a receber de imóveis estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, conforme segue: **(i)** Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC); **(ii)** Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do IGP-M, com juros de 12% ao ano (Tabela Price) apropriados de forma “pro-rata temporis” e registrados como receita financeira no resultado do exercício.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor justo das contraprestações a receber, considerando o custo médio ponderado de encargos financeiros que a Sociedade incorre em suas captações, desconsiderando o efeito da inflação no período (expectativa da variação do IGP-M nos próximos 12 meses divulgada pelo Boletim Focus do Banco Central do Brasil). Todavia, caso a taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada.

A taxa média praticada pela Sociedade sem alteração para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de 9,00% a.a. (10% em 31 de dezembro de 2019).

Ajuste a valor presente.

Foi calculado sobre as unidades não concluídas e contabilizado o montante apropriado proporcionalmente, conforme CPC 12 (Ajuste a Valor Presente) e OCPC 01 (Entidades de Incorporação Imobiliária), utilizando a taxa de desconto de 4,20% (4,20% em 31 de dezembro de 2015). A taxa de desconto está representada pelo custo médio ponderado de captação da Companhia, descontando o IGP-M projetado para 12 meses.

Provisão para perda

A provisão para perda é constituída para valores cuja recuperação é considerada remota. As estimativas utilizadas são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização. A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para perda. Não houve constituição da provisão nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Registro da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2.1, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 1.266 do Conselho Federal de Contabilidade e os pronunciamentos técnicos e orientações OCPC 01 e 04 e interpretação técnica ICPC 02 emitidos pelo CPC para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, os saldos de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, não estão integralmente refletidas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019 (Não auditado)
Empreendimentos concluídos	5.226	31.503
(-) A.V.P de imóveis concluídos	(470)	(227)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos (*)	4.756	31.276
Empreendimentos em construção		
Vendas contratadas atualizadas	140.908	93.692
(-) Venda contratada a apropriar	(91.263)	(63.694)
(=) Receita apropriada	49.645	29.997
(-) Parcelas recebidas	(20.069)	(18.993)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	29.576	11.005
Contas a receber de incorporação imobiliária (concluídos e em construção)	34.332	42.280
Contas a receber de outras operações	9	2
Total das contas a receber	34.341	42.282
Circulante	14.028	34.979
Não circulante	20.313	7.304

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

5. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Terrenos para incorporação (*)	28.728	19.879
Imóveis em construção	14.583	8.103
Juros capitalizados	262	139
Imóveis concluídos	11.881	25.800
Total	55.454	53.921
Circulante	40.658	53.921
Não circulante	14.796	-

(*) Parte dos terrenos para incorporação, relativo a investida I9 Participações Societárias Ltda., em 31 de dezembro de 2020, correspondem a 3 empreendimentos planejados para serem lançados em 2022.

6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão registradas pelo seu valor de custo e consistem nos imóveis que geram renda para a Companhia. Os saldos podem ser assim representados:

Propriedades de investimento	Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Salas comerciais	641	641
Terrenos/Imóveis para renda (aluguel)	4.321	4.321
	4.962	4.962

Em 31 de dezembro de 2020, a Administração não avaliou a vida útil e o valor residual do imóvel, bem como não mensurou e divulgou o valor justo dos referidos ativos

7. Investimentos em empresas controladas e controladas em conjuntos.

a) As principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, estão resumidas a seguir:

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Controladora

a) Informações do investimento

	Investimento		Resultado de equivalência	
	31/12/2020	31/12/2019 (Não auditado)	31/12/2020	31/12/2019 (Não auditado)
I9 Participações Societárias Ltda	4.964	1.780	(2.851)	(2.227)
Cathais Administradora de Bens SA	31.965	32.742	3.617	5.637
Shopping Ibirapuera	786	786	12	52
Total de investimentos	37.715	35.308	778	3.462

b) Informações das investidas controladas

	Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/12/2020	31/12/2019 (Não auditado)	31/12/2020	31/12/2019 (Não auditado)
I9 Participações Societárias Ltda	9.456	3.391	(5.430)	(4.089)
Cathais Administradora de Bens SA	31.964	32.742	3.617	5.634
Total do patrimônio líquido	41.420	36.133	(1.813)	1.545

c) As movimentações dos investimentos podem ser assim apresentadas

	31/12/2018 (Não auditado)	Integralização / baixa capital	Dividendos distribuídos	Resultado de equivalência patrimonial	Perda com investimento decorrente de mudança na participação	Outras movimentações	31/12/2019 (Não auditado)
I9 Participações Societárias Ltda	5.438	-	(20)	(2.227)	(1.264)	(147)	1.780
Cathais Administradora de Bens SA	36.668	-	(9.729)	5.637	-	166	32.742
Shopping Ibirapuera	940	14	(24)	52	-	(196)	786
Cnal Participações S/A	8.908	(8.905)	-	-	-	-	-
Total de investimentos	51.954	(8.894)	(9.773)	3.462	(1.264)	(177)	35.308

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

	31/12/2019 (Não auditado)	Adiantamento para integralização de capital	Dividendos distribuídos	Resultado de equivalência patrimonial	Ajuste de avaliação patrimonial reflexo da investida	Ganho e perda na variação de participação societária reflexo da investida	Outras movimentações	31/12/2020
19 Participações Societárias Ltda	1.780	7.738	-	(2.851)	(1.823)	276	(156)	4.964
Cathais Administradora de Bens SA	32.742	-	(4.502)	3.617	-	-	108	31.965
Shopping Ibirapuera	786	-	-	12	-	-	(12)	786
Total de investimentos	35.308	7.738	(4.502)	778	(1.823)	277	(60)	37.715

8. Imobilizado

	% - Taxa de depreciação	Consolidado	
		31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Móveis e utensílios	10	282	272
Veículos	20	1.491	898
Equipamentos de informática	20	155	145
Instalações	4	175	175
Stand de vendas	-	392	498
Total do imobilizado		2.495	1.988
Depreciações acumuladas		(980)	(1.004)
Imobilizado líquido		1.515	984

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no período findo em 31 de dezembro de 2020, conforme segue:

	Consolidado			
	31/12/19 (Não auditado)	Adições	Baixas	31/12/20
Móveis e utensílios	272	10	-	282
Veículos	898	973	(380)	1491
Equipamentos de informática	145	10	-	155
Instalações	175	-	-	175
Stand de vendas	498	-	(106)	392
Total do imobilizado	1.988	993	(486)	2.495
Depreciações acumuladas	(1.004)	-	-	(980)
Imobilizado líquido	984	-	-	1.515

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

9. Partes relacionadas

9.1. Ativo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
I9 Participações Societárias	-	4.694	-	-
Sky Lago dos Patos	-	-	576	463
Matluc Administradora de Bens	-	-	2.941	3.574
Prime Administração	-	-	1.315	-
Roberta Costa Martines	-	-	80	120
Rodrigo Nogueira de Noronha	-	-	1.828	-
Matluc Participações Societárias Ltda.	2.265	-	4.293	1.458
Empreendimento I9 Irlanda SPE	-	-	15	-
Empreendimento Praça Ermelino	-	-	2.455	-
TKVG Investimentos	-	-	37	16
Total	2.265	4.694	13.540	5.631
Curto prazo	2.265	-	2.265	-
Longo prazo	-	4.694	11.275	5.631

9.2. Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Cathais Administradora de Bens	3.514	-	-	-
Calene Administradora	-	-	6.607	7.524
Prime Administração	-	-	3.766	4.917
André Obeid	35	2.385	55	2.525
Sociedade Nacional de Construções	-	-	910	-
TKVG Investimentos	-	-	2.600	3.916
Thopgan Empreendimentos Imob.	-	-	1.305	-
Rodrigo Nogueira de Noronha	-	-	1.828	-
Empreendimento Imobiliário Ermelino	-	-	-	2.647
Total	3.549	2.385	17.071	21.529

Os saldos de partes relacionadas não possuem: cláusulas de atualização monetária, fixação de quantidade de quotas a serem convertidas em capital das sociedades e prazo determinado para sua realização.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

10. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Empréstimos para capital de giro (i)	29.750	19.924

(i) O saldo de financiamento refere-se aos contratos de financiamento à produção firmados junto à Caixa Econômica Federal e Banco Bradesco com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Os encargos dos respectivos contratos são calculados pela variação da Taxa Referencial (TR) acrescidos de 8,84% a.a. e 10,00% a.a. Os encargos são pagos mensalmente e o principal é amortizado conforme escrituração de novos contratos de financiamento imobiliário das pessoas físicas do respectivo empreendimento. Em garantia foi oferecido o aval dos quotistas e a hipoteca das futuras unidades concedidas.

Os saldos de empréstimos referem-se aos contratos com os Bancos BOCOM BBM S/A e Banco ABC Brasil S/A, realizados em 2020, ambos R\$ 10,0M cada, contratos de 60 meses, sendo seis de carência de amortização e uma taxa média de CDI + 5,05% ao ano, na modalidade PEAC.

11. Adiantamento de clientes e permutas físicas

	Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Adiantamento de clientes	396	12
Permutas (a)	10.363	9.046
	10.759	9.058

Os terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos não concluídos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas, estão contabilizados na rubrica de “Adiantamentos de clientes” pelo seu valor justo.

(a) Os valores registrados na rubrica de permutas referem-se a dações de unidades em pagamento da aquisição do terreno do Empreendimento I9 Belarus SPE Ltda, Empreendimento I9 Estonia SPE Ltda e Prime Santo Egídio.

12. Provisão para garantia

	Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Provisão para garantia (a)	2.962	1.834
Total	2.962	1.834

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Provisão para garantia de obra

(a) São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados.

A Sociedade e suas controladas contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de cinco anos de garantia.

Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados pela Sociedade e suas controladas não serão significativos, sendo que a Sociedade registra provisão correspondente a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza que não sejam de responsabilidade das construtoras ou que, eventualmente, não venha a ser coberto por estas.

Na SPE I9 Horto, houve danos estruturais no empreendimento onde a I9 Participações provisionou R\$ 1.200 para reparação conforme os laudos apresentados.

13. Outras contas a pagar

	Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Imóveis a pagar	1.966	6.538
Dívida ativa	128	182
Total	2.094	6.720
Circulante	1.966	6.538
Não circulante	128	181

14. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

Perdas prováveis

As provisões para as eventuais perdas consideradas prováveis decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela administração, amparadas na opinião de seus consultores legais. A Companhia e suas controladas possuíam processos judiciais, classificados como perda provável em 31 de dezembro de 2020 no montante de R\$ 307 apresentado nas demonstrações financeiras na conta de provisão para contingências no passivo não circulante, conforme a seguir:

	Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Cível	41	-
Tributária	178	-
Trabalhista	88	-
Total	307	-

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Perdas possíveis

Em 31 de dezembro de 2020, além dos valores acima mencionados, foi computado no montante de R\$ 6.525.476, decorrentes de causas trabalhistas, cíveis e tributárias, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia é indicada para uma probabilidade possível de perda, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações contábeis.

15. Provisão de impostos e contribuições diferidos.

Os impostos diferidos sobre a operação de incorporação imobiliária (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício e que não foram realizadas financeiramente.

O recolhimento dos impostos é efetuado à medida dos respectivos recebimentos em conformidade com o critério fiscal. Também foram apurados os impostos diferidos sobre o valor justo das propriedades para investimento, os quais deverão ser realizados apenas na ocorrência de vendas ou outra forma de realização de baixa do ativo destas propriedades.

A composição dos saldos registrados no passivo circulante e não circulante, estão apresentadas a seguir:

(i) Impostos diferidos sobre a operação de incorporação imobiliária

	Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Imposto de renda diferido	429	442
Contribuição social diferida	225	231
COFINS diferida	582	600
PIS diferido	125	130
Total	1.361	1.403
Circulante	-	-
Não circulante	1.361	1.403

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

O capital social autorizado e totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 (**Não auditado**) é de R\$ 38.776.646,00, representado por 38.776.646 ações nominativas e 38.776.646 ações preferenciais no valor de R\$ 1,00 cada.

	<u>Quotas</u>	<u>Valor</u>	<u>Participação (%)</u>
CATHARINA PIGHINELLI OBEID	19.388.323	19.388.323,00	50
THAÍS PIGHINELLI OBEID	19.388.323	19.388.323,00	50
Total em 31 de dezembro de 2020	38.776.646	38.776.646,00	100

16.2. Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social, acrescido dos montantes das reservas de capital de que trata o § 1º do art. 182 da Lei nº 6.404/76. A companhia não constitui reserva legal pois apresenta prejuízos acumulados.

16.3. Distribuição de lucros

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% do lucro líquido apurado. Em 2020, foi distribuído o montante de R\$ 235 mil (R\$ 240 em 2019), aprovado pelos acionistas.

17. Receita líquida de imóveis vendidos e aluguéis

	Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Receita com imóveis vendidos	61.135	86.297
(-) AVP de receitas de Imóveis	(273)	(154)
Receita com aluguéis	5.691	6.791
(-) Impostos sobre receitas	(2.814)	(2.721)
Total	63.739	90.213

18. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Custo com terreno incorporação e construção	(47.062)	(70.844)
Encargos financeiros apropriados	(785)	(3.256)
Total	(47.847)	(74.100)

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

19. Despesas administrativas, comerciais e gerais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Despesas com pessoal	-	-	(1.543)	(1.326)
Despesas com manutenção	-	-	(64)	(54)
Despesas com terceiros	(213)	(289)	(3.236)	(2.534)
Despesas tributárias	(2)	(1)	(368)	(698)
Provisão para contingências	-	-	(307)	-
Despesas com gastos gerais	-	-	(1.855)	(2.579)
Despesas comerciais diversas	(3)	(8)	(2.388)	(3.928)
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	(210)	305	284
Total	(218)	(508)	(9.456)	(10.835)

20. Despesas e Receitas Financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Despesas com tarifa/juros/multa	(1)	(1)	(136)	(396)
Despesas com juros financiamento	-	-	(921)	(48)
Despesas com juros joint venture	-	-	(2.214)	-
Total	(1)	(1)	(3.270)	(444)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/2019 (Não auditado)	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Receitas de Aplic. Financeiras	-	-	362	408
Total	-	-	362	408

21. Imposto de Renda e Contribuição Social

Os valores do Imposto de Renda e da Contribuição Social, demonstrados nos resultados dos exercícios, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Imposto de renda e contribuição social correntes – Lucro presumido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Bases de presunção				
(i) Recebimentos líquidos sobre vendas de unidades	-	-	1.259	5.516
(ii) Recebimentos de receita de aluguel	-	-	5.691	6.791
Prestação de serviços	-	-	397	564
Bases de cálculo				
Presunção dos recebimentos líquidos para IRPJ-Item (i) 8%	-	-	101	441
Presunção dos recebimentos líquidos para CSLL-Item (i) 12%	-	-	151	662
Presunção dos recebimentos líquidos para CSLL-Item (ii) 32%	-	-	1.948	2.354
Rendimentos Financeiros	-	-	303	240
Outras receitas	-	-	349	-
Bases de apuração				
IRPJ	-	-	2.701	3.035
CSLL	-	-	2.751	3.256
Apuração				
IRPJ (15% + adicional de 10%)	-	-	606	689
CSLL (9%)	-	-	242	293

Imposto de renda e contribuição social correntes – Regime especial de tributação (RET)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Bases de receitas e apuração				
Recebimentos líquidos	-	-	55.985	62.914
Apuração				
IRPJ (1,26%)	-	-	705	793
CSLL (0,66)	-	-	370	415
Total do Imposto de renda corrente	-	-	705	793
Total da contribuição social corrente	-	-	370	415

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Imposto de renda e contribuição social diferidos – Contas a receber - Lucro presumido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Bases de receitas e apuração				
Variação do saldo de contas a receber societário	-	-	52	(3.116)
Bases de cálculo				
Presunção dos recebimentos líquidos para IRPJ-Item (i) 8%	-	-	4	(249)
Presunção dos recebimentos líquidos para CSLL-Item (i) 12%	-	-	6	(373)
Apuração				
IRPJ (15% + adicional de 10%)	-	-	1	(37)
CSLL (9%)	-	-	1	(34)

Imposto de renda e contribuição social diferidos Contas a receber - Regime especial de tributação (RET)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Bases de receitas e apuração				
Variação do saldo de contas a receber societário	-	-	5.119	16.498
Apuração				
IRPJ (1,26%)	-	-	64	208
CSLL (0,66)	-	-	34	109

Imposto de renda e contribuição social diferidos – Total

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)	31/12/20	31/12/19 (Não auditado)
Total de IRPJ e CSLL	-	-	2.022	2.436

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

22. Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

A Sociedade, para finalizar os empreendimentos em construção, prevê que sejam incorridos custos nos seguintes montantes (envolvendo tanto custos de unidades vendidas, como custos de unidades ainda não vendidas):

	Consolidado
	31/12/2020
Unidades vendidas em construção	91.624
Unidades em estoque em construção	37.288
Custo orçado a incorrer (*)	128.912
Estoque imóveis em construção (Nota Explicativa nº 6)	9.605
Custo total a ser apropriado no futuro	138.517

(*) Os compromissos de construção não contemplam encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao custo dos imóveis, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

A margem a apropriar relacionada com as unidades vendidas, levando em consideração a estimativa do custo a incorrer com os compromissos assumidos, pode assim ser demonstrada:

	Consolidado
	31/12/2020
Venda contratada a apropriar (Nota Explicativa nº 5)	114.191
RET sobre a venda contratada (RET)	(4.568)
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(91.624)
	17.999

(*) Os compromissos de construção não contemplam encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao custo dos imóveis, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

A venda contratada a apropriar não está com ajuste a valor presente, pois o mesmo somente é efetivado para as vendas apropriadas.

23. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros

As atividades da Sociedade e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Sociedade e de suas controladas. A Sociedade e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Sociedade, a qual identifica, avalia e protege a Sociedade contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

Risco de mercado

Risco cambial

A Sociedade e suas controladas não possuem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Sociedade e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6, estão sujeitos a variação do IGP-M, acrescido de juros de 9% à 12% ao ano. Os saldos de mútuos com partes relacionadas não estão sujeitos a remuneração. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa nº 4.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, estão mencionadas na Nota Explicativa nº 10.

Adicionalmente, como mencionado na Nota Explicativa nº 8, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Sociedade analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Sociedade define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes e depósitos e aplicações em instituições financeiras.

A Sociedade e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4) em certificados de depósito bancário e em papéis de instituições financeiras de primeira linha.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. De forma geral, o risco é julgado como praticamente nulo, visto que (i) todas as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos; (ii) a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel; e (iii) não existem evidências objetivas de que os clientes não terão capacidade financeira de honrar seus compromissos por ocasião da entrega do imóvel, o que acarretaria o distrato da venda realizada. No caso de unidades para os quais a Sociedade e suas controladas e controladas em conjunto estejam financiando de forma direta o adquirente, a alienação fiduciária dos bens vendidos dão a segurança necessária para mitigar riscos de crédito.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Sociedade e de suas controladas e controladas em conjunto para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Gestão de capital

Os objetivos da Sociedade e de suas controladas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade operacional, fortalecendo seu rating de crédito perante as instituições financeiras, a fim de suportar os negócios e reduzir esse custo.

Condizente com outras Sociedades do setor, a Sociedade e de suas controladas monitora o capital com base em índice que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Referidos índices, de acordo com as informações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019 (Não auditado)	31/12/2020	31/12/2019 (Não Auditado)
Empréstimos e financiamentos	-	-	29.750	19.924
Contas c/ parceiros nos empreendimentos (Partes relacionadas)	3.549	2.385	17.071	21.529
	3.549	2.385	46.821	41.453
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(23)	(104)	(24.731)	(14.853)
Dívida líquida	3.526	2.281	22.090	26.600
Patrimônio líquido	36.330	37.811	71.166	62.358

23. Seguros (Não auditado)

A Administração da Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e relevância por montantes considerados suficientes, levando em conta a natureza de sua atividade e a orientação de seus consultores de seguros.

As premissas de risco adotadas, dada sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria e, conseqüentemente, não foram examinadas pelos auditores da Companhia.

Cathais Holding S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

24. Eventos subsequentes

Na I9 Participação, houve a integralização do Capital Social da TKVG Investimentos Ltda. no valor de R\$ 1.593K, por meio de uma transferência de 4.320.000 cotas da Empreendimento I9 Dinamarca SPE de acordo com a 2ª alteração do contrato social.

A nova composição societária foi alterada e passa a vigorar com Cathais detendo 64,46% das cotas, TKVG com 30,89% de cotas e Matluc com 4,65% de participação conforme a 11ª Alteração do Contrato Social da I9 Participações por conta do aumento de Capital Social em R\$ 14.215.862,00, subscritas e integralizadas mediante conversão de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), passando desta forma o Capital Social a vigorar com o valor de R\$ 19.358.719,00 (dezenove milhões e trezentos e cinquenta e oito mil e setecentos e dezenove reais).

A CATHAIS HOLDING S.A., por seus acionistas reunidos em AGE realizada em 28 de março de 2022, deliberou e aprovou a extinção do Conselho de Administração da Companhia, dando ampla, plena, irrevogável e irretroatável quitação recíproca entre a Companhia e seus oras Conselheiros. Ato contínuo, aceitou o pedido de renúncia de seu Diretor Presidente, Sr. André Obeid, elegendo para o exercício da administração da Companhia as Sras. Thaís Pighinelli e Catharina Pighinelli. As alterações na administração da CATHAIS HOLDING S.A. refletiram nas demais Sociedades, controladas ou não, pela Companhia, substituindo o Sr. André Obeid pela Sr. Thaís Pighinelli, assim como nas Sociedades do Grupo I9 Participações.

A CATHAIS HOLDING LTDA adquiriu a participação societária correspondente a 33,3% (trinta e três inteiros e três décimos por cento), da empresa NIKO NEGÓCIOS E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. de titularidade do sócio André Obeid, com anuência dos demais sócios da Sociedade. A transação se deu pela efetiva transferência das Quotas da Sociedade, em contrapartida ao pagamento do preço de R\$ 3.463.200,00 (três milhões, quatrocentos e sessenta e três mil e duzentos reais).