

Demonstrações Financeiras

Tellus IV Participações S.A.

31 de março de 2022
com Relatório do Auditor Independente

Tellus IV Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de março de 2022

Índice

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



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
Tellus IV Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tellus IV Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de março de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, 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 de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia 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, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluimos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos 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 da administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 16 de maio de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leandro Dias F. Silva', is written over a horizontal line.

Leandro Dias F. Silva
Contador CRC-1SP278005/O-8

Tellus IV Participações S.A.

Balanços patrimoniais
31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	591	173	38.101	17.777
Títulos e valores mobiliários	5	1.897	4.465	3.862	32.914
Contas a receber	6	-	-	33.514	226.627
Estoque de imóveis	7	-	-	273.533	241.565
Outros ativos		1.616	339	1.671	2.054
Redução de capital a receber	13	12.000	-	-	-
Impostos a recuperar		366	334	511	432
Dividendos a receber	9 c.	9	44.637	-	-
Total do ativo circulante		16.479	49.948	349.143	521.369
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	29	-
Estoque de imóveis	7	-	-	20.458	73.388
Outros ativos		-	-	1.753	680
Investimentos	8	401.368	561.294	130.232	140.432
Total do ativo não circulante		401.368	561.294	152.472	214.500
Total do ativo		417.847	611.242	503.664	735.869

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		1	2	1.131	2.747
Obrigações sociais e fiscais		7	-	444	269
Adiantamento de clientes	10	-	-	5.473	626
Contas a pagar	11	3	365	25.311	27.130
Partes relacionadas	13	9.420	-	-	-
Dividendos a pagar	12.3	1.527	-	1.527	54
Outros passivos		-	-	44	-
Tributos correntes com recolhimento diferido		-	-	1.340	9.040
Total do passivo circulante		10.958	367	35.270	39.866
Passivo					
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	16.045	-
Adiantamento de clientes	10	-	-	40.596	74.736
Contas a pagar	11	-	-	4.804	10.172
Tributos correntes com recolhimento diferido		-	-	1	-
Total do passivo não circulante		-	-	61.446	84.908
Patrimônio líquido					
Capital social	12.1	60.815	60.815	60.815	60.815
Capital a integralizar	12.1	(1.156)	(3.088)	(1.156)	(3.088)
Reserva de capital	12.2	329.483	424.225	329.483	424.225
Reserva de lucros	12.3	17.747	128.923	17.747	128.923
Total do patrimônio líquido		406.889	610.875	406.889	610.875
Participação de não controladores		-	-	59	220
Total do patrimônio líquido com participação de não controladores		406.889	610.875	406.996	611.095
Total do passivo e patrimônio líquido		417.847	611.242	503.664	735.869

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

Tellus IV Participações S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita líquida dos imóveis vendidos	14	-	-	121.379	384.023
(-) Custo dos imóveis vendidos	15	-	-	(102.175)	(184.513)
Lucro bruto		-	-	19.204	199.510
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(95)	(191)	(4.033)	(1.521)
Despesas tributárias		(12)	(12)	(28)	(41)
Outras (despesas) receitas operacionais		364	(3.762)	542	(3.759)
Resultado de equivalência patrimonial	8	5.589	196.528	(11.569)	5.976
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		5.846	192.563	4.116	200.165
Resultado financeiro					
Receitas financeiras		236	240	5.647	1.231
Despesas financeiras		(75)	(287)	(173)	(403)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		6.007	192.516	9.590	200.993
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	18	(16)	-	(7.290)	(4.309)
Diferidos	18	-	-	3.695	(3.977)
Lucro líquido do exercício		5.991	192.516	5.995	192.707
Lucro líquido atribuído aos acionistas:					
Controladores				5.991	192.516
Não controladores				4	191
Lucro por ação (em reais R\$)	12.4	0,0985	3,4167		

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

Tellus IV Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	5.991	192.516	5.995	192.707
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	5.991	192.516	5.995	192.707
Lucro atribuído aos acionistas controladores			5.991	192.516
Lucro atribuído aos acionistas não controladores			4	191

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

Tellus IV Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital social		Reserva de Capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros à disposição dos Acionistas	Lucros /prejuízos acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
		subscrito	a integralizar									
Saldos em 1º de abril de 2020		50.088	-	355.471	52.272	2.526	23.791	-	-	484.148	157	484.305
Aumento de capital social	12.1	10.727	(10.727)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital	12.2	-	7.639	68.754	(52.272)	-	-	-	-	24.121	-	24.121
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	192.516	192.516	191	192.707
Constituição de reserva legal	12.3	-	-	-	-	9.626	-	-	(9.626)	-	-	-
Distribuição de dividendos	12.3	-	-	-	-	-	-	-	(89.910)	(89.910)	(128)	(90.038)
Constituição de reserva de lucros	12.3	-	-	-	-	-	24.872	-	(24.872)	-	-	-
Lucro a disposição dos acionistas	12.3	-	-	-	-	-	-	68.108	(68.108)	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2021		60.815	(3.088)	424.225	-	12.152	48.663	68.108	-	610.875	220	611.095
Integralização de capital	12.2	-	1.932	17.386	-	-	-	-	-	19.318	-	19.318
Distribuição de dividendos		-	-	-	-	-	(47.564)	(68.108)	-	(115.672)	(165)	(115.837)
Resgate de reserva de capital		-	-	(112.128)	-	-	-	-	-	(112.128)	-	(112.128)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	5.991	5.991	4	5.995
Constituição de reserva legal	12.3	-	-	-	-	11	-	-	(11)	-	-	-
Distribuição de dividendos	12.3	-	-	-	-	-	-	-	(1.495)	(1.495)	-	(1.495)
Lucro a disposição dos acionistas	12.3	-	-	-	-	-	4.485	-	(4.485)	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2022		60.815	(1.156)	329.483	-	12.163	5.584	-	-	406.889	59	406.948

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

Tellus IV Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	5.991	192.516	5.995	192.707
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício:				
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	(3.695)	8.142
Imposto de renda e contribuição social	16	-	7.290	4.309
Rendimentos das aplicações financeiras	(236)	(240)	(5.647)	(1.231)
Resultado de equivalência patrimonial	(5.589)	(196.528)	11.569	(5.976)
Juros apropriados ao custo	-	-	1.204	3.178
Provisão alugueis a pagar sobre compromisso de venda	-	-	14.087	27.225
Aumento / diminuição de ativos e passivos operacionais:				
Estoque de imóveis	-	-	20.228	42.693
Impostos a recuperar	(32)	(55)	(79)	(89)
Contas a receber	-	-	193.084	(203.797)
Outros ativos	(1.277)	3.059	(690)	4.002
Fornecedores	(1)	2	(1.616)	384
Obrigações sociais e fiscais	7	(2)	242	(71)
Adiantamento de clientes	-	-	(29.293)	823
Contas a pagar	(362)	364	(21.230)	1.924
Dividendos recebidos de investidas	107.509	99.290	4.931	7.264
Imposto de renda e contribuição social pagos	(16)	-	(11.361)	(4.255)
Pagamento de juros sobre empréstimos	-	-	(360)	(3.026)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	106.010	98.406	184.659	74.206
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aporte de capital nas investidas	(21.567)	(45.065)	(6.300)	-
Redução de capital	112.201	-	-	-
Partes relacionadas	9.420	-	-	-
Resgate / (aquisição) das aplicações financeiras	2.804	12.561	34.699	28.575
Caixa gerado pelas / (aplicado nas) atividades de investimento	102.858	(32.504)	28.399	28.575
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Liberação e empréstimos	-	-	15.935	45.991
Pagamento de principal sobre empréstimos	-	-	-	(65.425)
Aporte de capital dos controladores	1.932	7.639	1.932	7.639
Aumento/redução de reserva de capital	(94.742)	68.754	(94.742)	68.754
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(52.272)	-	(52.272)
Distribuição de dividendos	(115.640)	(89.910)	(115.859)	(89.984)
Caixa aplicado nas atividades de financiamento	(208.450)	(65.789)	(192.734)	(85.297)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	418	113	20.324	17.484
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	173	60	17.777	293
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	591	173	38.101	17.777

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

A Tellus IV Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída em 27 de agosto de 2015. Sua sede está localizada na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conjunto 102, sala 26 – São Paulo – SP e tem como atividade principal a compra, venda, locação e administração de bens próprios, móveis ou imóveis, prestação de serviços de consultoria não especializada, planejamento e assessoria empresarial, de qualquer natureza, a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia ou quotista, titular de debentures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

A Companhia possui o controle das seguintes empresas:

Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. tem como objeto específico o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e, especialmente, a venda do empreendimento imobiliário que será desenvolvido nos imóveis situados a Rua Valdemar Ferreira, 280,300,344 e 364, no bairro do Butantã na cidade de São Paulo Estado de São Paulo.

Meribaspe Empreendimentos Imobiliários SPE S/A tem como objeto específico o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e especialmente a venda do empreendimento imobiliário situado na Rua Gerivatiba nº 207, no bairro do Butantã, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 241.644 registrada perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, bem como o recebimento dos aluguéis e parcelas decorrentes da locação e alienação, respectivamente, do referido empreendimento.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S/A tem como objeto específico o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e especialmente a venda do empreendimento imobiliário que será desenvolvido nos imóveis situados à Rua Agostinho Cantú, 156,186,198/208 e da Rua Desembargador Armando Fairbanks, 70 e 80, Butantã, objetos das matrículas nº 20.477, 7.370, 8.313, 18.692 e 115.479, todas registradas perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, Butantã, bem como o recebimento dos aluguéis e parcelas decorrentes da locação e alienação, respectivamente, do referido empreendimento.

Bethany Empreendimentos e Participações Ltda., tem como objeto específico o planejamento, promoção, desenvolvimento, incorporação e principalmente a administração, locação, venda ou alienação de imóveis próprios. Encerrada em 31 de janeiro de 2022.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional--Continuação

Aenon Empreendimentos e Participações Ltda., tem como objeto específico o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e especialmente a venda do empreendimento imobiliário que será desenvolvido nos imóveis situados à Rua Tenente Negrão nº 100; Rua Ibiatê nº 32, 38, 52, 72, 92/100, 106 e 114; Rua Joaquim Floriano 179, 189, 191/195 e 199/201, no bairro do Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como o recebimento dos aluguéis e parcelas decorrentes da locação e da alienação, respectivamente, do referido empreendimento.

Coronavírus (COVID-19)

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), relacionada ao novo Coronavírus (“COVID-19”) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar ao máximo eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos e reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber (incluindo parceiros de negócios).

Com base nas últimas notícias sobre a evolução do Coronavírus e observando o período em que a vem operando neste cenário, a Companhia avaliou e não identificou até a presente data, impactos significativos nessas demonstrações financeiras.

Conflito Rússia-Ucrânia

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a fatores de riscos que podem, indiretamente, ser impactados pelo conflito Rússia-Ucrânia, como o aumento das taxas de juros, inflação e dos custos de commodities frete e combustíveis, dentre outros, com efeito nos custos de construção das unidades imobiliárias e nas condições de financiamento das unidades imobiliárias dos clientes. Até o momento, contudo, os efeitos do conflito Rússia-Ucrânia não causaram impactos significativos nas operações da Companhia ou no valor justo de seus ativos e passivos. A administração da Companhia está monitorando a situação, e não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas através de diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, assim como da análise de recuperabilidade do Imóvel a comercializar e dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 16 de maio de 2022.

2.2. Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira.

2.3. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Base de consolidação--Continuação

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto (“Joint venture”)

Uma “*joint venture*” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “*joint venture*” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

2.4. Apuração do resultado

Receitas de locação

As receitas de aluguéis são reconhecidas de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços. As receitas da Companhia derivam principalmente do aluguel referente à locação do empreendimento.

Os custos e as despesas são apresentados de acordo com o objeto social específico da Companhia e suas controladas, seguindo o regime de competência.

Venda de bens (incorporação imobiliária)

A Companhia adotou o CPC 47 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.4. Apuração do resultado--Continuação

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), 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 taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional do Custo de Construção (INCC) entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros, acrescidos de atualização monetária). 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 aplicada o POC. O encargo relacionado à comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são 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.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e passam a incidir juros, apropriados de forma “*pro rata temporis*”. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Caixa equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras.

Para que uma aplicação financeira de curto prazo seja qualificada como equivalente de caixa, ele precisa ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição. Em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado".

2.6. Contas a receber

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguel e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento da receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber.

As parcelas em aberto da venda de imóveis (incorporação imobiliária) são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

2.7. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.7. Ajuste a valor presente de ativos e passivos--Continuação

Adicionalmente, essa norma contábil também é adotada para os valores a pagar relevantes e/ou superiores há 12 meses e que se referem às aquisições de terrenos, sendo que para esses casos, a Administração considerou o ajuste do passivo contra a conta de Imóveis a comercializar. Esses ajustes impactam o resultado no momento em que os custos do terreno são reconhecidos ao resultado.

A taxa utilizada do ajuste do AVP é 3,68%, sendo considerado a maior taxa entre a média ponderada de captação da Companhia e a NTN-B com vencimentos semelhantes ao adotado pelo mercado imobiliário.

2.8. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e outros ativos, assim como, fornecedores, terrenos a pagar e outros passivos.

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Ativos financeiros não derivativos

i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.8. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros não derivativos

i) *Passivos financeiros registrados ao custo amortizado*

A Companhia e suas controladas reconhecem títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia e controladas se tornam uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

2.9. Estoque de imóveis

Composto pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques é composto pelo valor do terreno adquirido para incorporação imobiliária acrescido dos gastos com construção, impostos, taxas e encargos financeiros.

O Estoque de imóveis está apresentado no ativo circulante pois a Administração pretende iniciar a venda do imóvel dentro do próximo exercício.

Para os imóveis em construção a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, e estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável.

2.10. Redução ao valor recuperável

Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.10. Redução ao valor recuperável--Continuação

Ativos não financeiros

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

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuro estimado são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são, em grande parte, independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "unidade geradora de caixa ou UGC"). Em 31 de março de 2022 e 2021 não foram identificados indicadores de perda no valor recuperável dos ativos não financeiros da Companhia.

2.11. Investimentos em controladas

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Para as empresas as quais a companhia detém o controle foram elaboradas demonstrações financeiras consolidadas.

2.12. Passivo circulante e não circulante

Compostos pelas obrigações fiscais, comerciais e societárias, registradas pelos valores conhecidos e/ou calculáveis acrescidos dos encargos financeiros, quando aplicáveis e ajustados a valor presente pela taxa efetiva de juros.

2.13. Tributos - Imposto de renda, Contribuição social, PIS e Cofins

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.13. Tributos - Imposto de renda, Contribuição social, PIS e Cofins--Continuação

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime do Lucro Real: para a Companhia o regime de tributação é o Lucro Real, para o qual o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime de lucro presumido: aplicável às controladas cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000 Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 32% sobre as receitas brutas e 100% quando for proveniente de receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição. Quanto ao PIS e Cofins, a base de cálculo é o total das receitas da pessoa jurídica, sem deduções em relação a custos, despesas e encargos. Nesse regime, as alíquotas da Contribuição para o PIS e da Cofins são, respectivamente, de 0,65% e de 3%.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.14. Resultado por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o Art. 187 - inciso VII da Lei no. 6404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado (DRE), o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social (Resultado do exercício dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações financeiras).

3. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão descritas a seguir. A Administração pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
A serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e bancos	580	173	762	2.358
Aplicações financeiras	11	-	37.339	15.419
	591	173	38.101	17.777

As aplicações automáticas e compromissada DI são de curto prazo com alta liquidez e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. A remuneração média destes investimentos variou entre 75% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Itaú – Soberano DI LP	1.897	4.465	3.862	32.914
	1.897	4.465	3.862	32.914

A aplicação financeira na modalidade Soberano DI LP é composto por investimento em fundo de renda fixa referenciado DI, o qual investe substancialmente em operações compromissadas (LFT) e operações compromissadas.

6. Contas a receber

	Consolidado	
	2022	2021
Clientes de incorporação e venda de imóveis	33.989	226.770
(-) Ajuste a valor presente	(446)	(143)
	33.543	226.627
Circulante	33.514	226.627
Não circulante	29	-

a) Aging list do contas a receber

Segue abaixo a composição do contas a receber em 2022 e 2021:

	Consolidado	
	2022	2021
Vencidos:	-	20
A vencer em:		
2021	-	226.750
2022	33.916	-
2023	73	-
Totais	33.989	226.770

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

7. Estoques de imóveis

Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	
Tipo de projeto	Residencial
Localidade	São Paulo – SP
Início das obras	Indeterminado
Meribaspe Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	
Tipo de projeto	Uso Misto
Localidade	São Paulo – SP
Data de início do projeto	Novembro de 2015
Início das obras	Outubro de 2018
Data de conclusão do projeto	Maio de 2021
Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários S.A.	
Tipo de projeto	Uso Misto
Localidade	São Paulo – SP
Início das obras	Setembro de 2022
Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	
Tipo de projeto	Uso Misto
Localidade	São Paulo – SP
Data de início do projeto	Fevereiro de 2019
Início das obras	Agosto de 2021
Previsão de conclusão do projeto	Janeiro de 2024

	Consolidado	
	2022	2021
Imóveis em construção	194.165	3.191
Terrenos e custos com projetos	85.401	308.958
Encargos financeiros	3.611	2.804
Adiantamento a fornecedores	10.814	-
	293.991	314.953
Circulante	273.533	241.565
Não circulante	20.458	73.388

A intenção principal da Companhia é o desenvolvimento dos empreendimentos com intenção de alienação dos estoques durante ou após a conclusão do desenvolvimento dos respectivos empreendimentos, por essa razão o mantém contabilizado como estoque tendo a Companhia iniciado os procedimentos para a identificação de compradores, a operação de locação das unidades tem como objetivo potencializar o valor da venda de mercado do imóvel.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

7. Estoques de imóveis

O valor dos custos dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização. Em 31 de março de 2022 não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Capitalização de juros

A Companhia, através de suas controladas, capitalizou juros sobre o empreendimento durante a fase de construção, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Segue abaixo a movimentação da capitalização de juros nos custos de construção, que foram apropriados ao resultado nos exercícios:

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial em 1º de abril	2.804	2.508
Encargos financeiros capitalizados	2.011	3.474
Encargos apropriados aos custos dos imóveis vendidos	(1.204)	(3.178)
Saldo em 31 de março	3.611	2.804

8. Investimento

a) Composição do investimento

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	20.233	19.707	-	-
Meribaspe Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	2.597	173.410	-	-
Meribaspe II Empreend. Imobiliários SPE S.A.	34.780	25.900	-	-
Aenon Empreendimentos e Participações Ltda.	212.526	200.511	-	-
Bethany Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	1.334	-	-
Pinheiros One Investimentos Imobiliários S.A.	130.232	140.432	130.232	140.432
	401.368	561.294	130.232	140.432

a) Em 31 de janeiro de 2022 a investida Bethany Empreendimentos e Participações Ltda. foi encerrada.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

8. Investimento

b) Posição patrimonial das investidas

	Participação		Ativo		Patrimônio líquido		Resultado	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Esek	99,90%	99,90%	20.505	19.739	20.253	19.727	(74)	(87)
Meribaspe	99,90%	99,90%	31.009	259.068	3.600	173.584	4.020	190.806
Meribaspe II	99,90%	99,90%	67.439	52.917	34.815	25.926	(180)	(84)
Aenon	99,99%	99,99%	259.284	257.068	212.527	200.511	13.396	154
Bethany	99,99%	99,99%	-	1.334	-	1.334	(25)	(47)
Pinheiros One	50,00%	50,00%	426.858	446.185	260.463	280.864	(23.138)	11.953

c) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo em 1º de abril	561.294	467.026	140.432	141.720
Aporte de capital	21.567	45.065	6.300	-
Redução de capital	(124.201)	-	-	-
Dividendos	(62.881)	(143.927)	(4.931)	(7.264)
Equivalência patrimonial	5.589	196.528	(11.569)	5.976
Outros	-	(3.398)	-	-
Saldo em 31 de março	401.368	561.294	130.232	140.432

9. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	2022	2021
Financiamento de obra	16.045	-
	16.045	-

Em outubro de 2021 houve abertura de crédito para financiamento para a construção do empreendimento imobiliário da controlada Aenon, sendo que o montante total aprovado junto à instituição financeira foi de R\$180.000, com as seguintes condições e prazos:

- Taxa de juros remuneratória – 3,80% a.a. (0,311282% a.m.) + poupança;
- Vencimento final em maio de 2028;

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo em 1º de abril	-	19.961
(+) Liberação	15.935	45.991
(+) Juros incorridos	470	2.499
(-) Pagamento de principal	-	(65.425)
(-) Pagamento de juros	(360)	(3.026)
Saldo em 31 de março	16.045	-

Em 31 de março de 2022 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

10. Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	2022	2021
Meribaspe Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	626
Aenon Empreendimentos e Participações Ltda (a)	23.969	52.636
Meribaspe II Empreend. Imobiliários SPE S.A. (b)	22.100	22.100
	46.069	75.362
Circulante	5.473	626
Não circulante	40.596	74.736

- a) Em 31 de março de 2022, o montante de R\$23.969 (R\$ 52.636 em 2021) refere-se a permuta física decorrentes de aquisições de terrenos com unidades a construir. As permutas físicas foram contabilizadas a valor justo na compra de terrenos, e serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo critério contábil de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante e não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.
- b) Em 31 de março de 2022 e 2021, o montante de R\$22.100 refere-se a confissão de dívida decorrente de aquisições de imóveis, que serão pagos através de dação em pagamento de unidades do empreendimento a serem construídas pela controlada Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

11. Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Renda mínima garantida a pagar (a)	-	-	14.465	27.225
Terrenos a pagar (b)	-	-	7.014	7.822
Outorga onerosa (c)	-	-	6.094	-
Outras contas a pagar	3	365	2.542	2.255
	3	365	30.115	37.302
Circulante	3	365	25.311	27.130
Não circulante	-	-	4.804	10.172

- a) Em dezembro de 2020 a controlada Meribaspe realizou a venda da torre comercial do empreendimento River One para o Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties, firmando um compromisso de renda mínima garantida de 7% a.a sobre o valor da aquisição, durante 15 meses a partir da data do Habite-se, a finalizar em outubro/2022.
- b) Saldo composto pelos terrenos a pagar da controlada Meribaspe II e Aeonon, nos valores de R\$4.180 e R\$2.834 respectivamente. Ambos os saldos possuem pagamentos com vencimento final superior a 12 meses e atualização com base no IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado).
- c) Refere-se ao termo de compromisso de pagamento parcelado do valor de outorga onerosa de potencial construtivo adicional na controlada Meribaspe II.

12. Patrimônio líquido

12.1. Capital social

Em 31 de março de 2022 e 2021 o capital social subscrito é de R\$60.815 representado por 60.815.283 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. No exercício findo em 31 de março de 2022, o capital integralizado era de R\$59.659 (R\$57.727 em 2021).

Acionista	2022			
	% participação	Integralizado	Capital social à integralizar	Total
SDI Administração de Bens	2,17%	1.309	16	1.325
Camon I LP	32,61%	19.450	380	19.830
Camon II LP	32,61%	19.450	380	19.830
Camon III LP	32,61%	19.450	380	19.830
	100,00%	59.659	1.156	60.815

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

12. Patrimônio líquido--Continuação

12.1. Capital social--Continuação

Acionista	2021			
	% participação	Integralizado	Capital social à integralizar	Total
SDI Administração de Bens	2,17%	1.258	67	1.325
Camon I LP	32,61%	18.823	1.007	19.830
Camon II LP	32,61%	18.823	1.007	19.830
Camon III LP	32,61%	18.823	1.007	19.830
	100,00%	57.727	3.088	60.815

Em setembro de 2020 os acionistas aumentaram o capital social da Companhia em R\$10.727, mediante a emissão de 10.727.171 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

12.2. Reserva de capital

O valor é composto por 90% dos valores integralizados na Companhia para a subscrição de ações cujo saldo é de R\$329.483 (R\$424.225 em 2021).

Durante o exercício de 2022 os acionistas realizaram aportes para a reserva de capital em R\$17.386 (R\$68.754 em 2021).

Durante o exercício de 2022 os acionistas resgataram R\$112.128 da conta de reserva de capital da Companhia, através do cancelamento de 112.127.541 ações ora resgatadas, sem redução do valor do capital social.

12.3. Destinação do resultado

- 5% para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% do capital social, sendo que a Companhia poderá optar por não constituir a reserva legal no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital descritas no artigo 182, §1º da Lei nº 6.404/76, exceder 30% do capital social;
- 1% do saldo restante, após a alocação definida no item “a” acima, será distribuído aos acionistas como dividendo obrigatório; e
- O saldo restante, após as distribuições descritas nos itens “a” e “b” acima, poderá ser, integral ou parcialmente distribuído aos acionistas ou destinado a reserva para investimento.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

12. Patrimônio líquido--Continuação

12.3. Destinação do resultado--Continuação

A Companhia deverá distribuir anualmente o lucro líquido ajustado na seguinte forma:

	Controladora	
	2022	2021
Lucro líquido do exercício	5.991	192.516
Constituição de reserva legal 5%	(11)	(9.626)
	5.980	182.890
Dividendos propostos - 25%	(1.495)	(45.723)
Dividendos adicionais	-	(44.187)
Subtotal dividendos	(1.495)	(89.910)
Constituição reserva de lucros	(4.485)	(24.872)
Lucro a disposição dos acionistas	-	(68.108)

12.4. Lucro líquido por ação

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros por ação básico e diluído:

	Controladora	
	2022	2021
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	5.991	192.516
Média ponderada das ações ordinários para o lucro básico e diluído por ação	60.815.283	56.345.628
Lucro básico e diluído por ação	0,0985	3,4167

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

13. Partes relacionadas

	Controladora	
	2022	2021
Ativo		
Redução de capital a receber (a)	12.000	-
Passivo		
Contas a pagar com partes relacionadas (a)	9.420	-

- (a) Os valores referem-se aos saldos, recebidos no decorrer de 2022, da controlada Meribaspe que serão compensados com o saldo ativo em aberto, decorrente da redução de capital da controlada realizado em 31 de março de 2022.

O estatuto social da Companhia não prevê remuneração para a sua diretoria e nem para os membros do conselho de administração.

As operações com partes relacionadas referem-se aos honorários relacionados com serviços de gerenciamento e apoio técnico para construção do empreendimento imobiliário com a SDI.

14. Receita líquida dos imóveis vendidos

	Consolidado	
	2022	2021
Receita de vendas de imóveis	139.405	422.323
Ajuste a valor presente	(302)	623
Vendas canceladas	(1.302)	-
Despesas – renda mínima garantida (a)	(14.087)	(30.125)
Impostos incidentes sobre a receita	(2.335)	(8.798)
	121.379	384.023

- (a) Em dezembro de 2020 a controlada Meribaspe realizou a venda da torre comercial do empreendimento River One para o Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties, firmando um compromisso de renda mínima garantida de 7% a.a sobre o valor da aquisição, durante 15 meses a partir da data do Habite-se.

15. Custo dos imóveis vendidos

	Consolidado	
	2022	2021
Custo com vendas de imóveis	(100.971)	(181.335)
Encargos financeiros	(1.204)	(3.178)
	(102.175)	(184.513)

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

16. Operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de vendas de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

	Empreendimentos em construção	2022	2021
(I)	<u>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</u>		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Receita de vendas contratadas	207.840	479.795
	(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	109.726	456.965
	Receita de vendas apropriadas	109.726	456.965
	Distratos - receitas estornadas	-	-
	Receitas de vendas a apropriar (A - B)	98.114	22.830
(v)	<u>Custo orçado de unidades vendidas a apropriar</u>		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Custo orçado das unidades	129.801	(223.362)
	Custo incorrido líquido das unidades	(69.430)	
	(b) Custo de construção incorridos	(68.527)	(212.734)
	Encargos financeiros apropriados	(903)	(3.388)
	Custo orçado a apropriar (A - B - C) - sem encargos financeiros	60.371	(10.628)
	Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	52.79%	95,24%
(vi)	<u>Custo orçado a apropriar de unidades em estoque</u>		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	410.842	(4.318)
	Custo incorrido das unidades – líquido		
	(b) Custos de construção incorridos	(194.165)	(4.113)
	Encargos financeiros apropriados	(2.561)	(65)
	Custos de unidades	(196.726)	(4.178)
	Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiras (A - B)	216.677	(205)

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Serviços de terceiros	(72)	(145)	(433)	(382)
Condomínio (a)	-	-	(1.868)	-
Anúncios e publicações	-	-	(137)	(173)
Despesas comerciais (b)	-	-	(1.489)	(834)
Fretes e carretos	-	-	(25)	(18)
Legais e Judiciais	-	(27)	-	(54)
Despesas com cartório	-	-	(15)	(23)
Seguros	(17)	(17)	(17)	(17)
Outras despesas administrativas	(6)	(2)	(49)	(20)
	(95)	(191)	(4.033)	(1.521)

- (a) Refere-se ao pagamento de condomínio das áreas não vendidas ou locadas, do empreendimento da controlada Meribaspe.
- (b) Valor das despesas comerciais refere-se principalmente aos gastos com stand de vendas e propaganda e publicidade para lançamento dos empreendimentos da controladas Aeon e Meribaspe II.

18. Imposto de renda e contribuição social

	Consolidado	
	2022	2021
1. Receitas operacionais:		
(a) Receitas de venda de imóveis (líquida do AVP e cancelamentos)	137.801	422.323
Base de cálculo (RET 100 % IRPJ e CSLL)	137.801	422.323
Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)	(2.646)	(8.109)
2. Outras receitas	4.455	991
Imposto de renda (15%), adicional (10%) e contribuição social (9%)	(1.069)	(238)
3. Outras	120	61
Total da despesa com imposto de renda e contribuição social (1 + 2 + 3)	(3.595)	(8.286)
Correntes	(7.290)	(4.309)
Correntes com recolhimento diferido	3.695	(3.977)

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

19. Instrumentos financeiros

19.1. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas Notas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reserva de capital, reserva de lucros, adiantamento para futuro aumento de capital e participações de não controladores).

19.2. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa	580	173	762	17.777
Valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	1.908	4.465	41.201	32.914
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	33.543	226.627
Outros ativos	1.616	339	3.424	2.734
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1	2	1.131	2.747
Empréstimos e financiamentos	-	-	16.045	-
Contas a pagar	3	365	30.115	37.302

19.3. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

19.4. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

19.4. Gestão de risco de mercado--Continuação

- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.

19.5. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

19.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimo com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros o saldo a receber INCC e IGPM, e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de março de 2022, a Administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50%:

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

19.6. Exposição a riscos de taxas de juros—Continuação

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI ou Selic	6,50%	9,75%	13,00%	16,25%	19,50%
INCC	5,74%	8,60%	11,47%	14,34%	17,21%
IGPM	5,72%	8,57%	11,43%	14,29%	17,15%
Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 2022	Variação 25%	Cenário Variação 50%	Provável	
CDI ou Selic	25.156	2.453	1.635	3.270	
INCC	31.829	2.737	1.827	3.651	
IGPM	(5.300)	(757)	(909)	(606)	
		4.433	2.553	6.315	
Saldos no Balanço	Saldo em 2022	CDI ou Selic	INCC	IGPM	Sem Indexador
ATIVOS					
Caixas e Bancos	762	-	-	-	762
Aplicações Financeiras	41.201	41.201	-	-	-
Contas a receber	33.543	-	31.829	1.714	-
Outros ativos	3.424	-	-	-	3.424
Total dos ativos	78.930	41.201	31.829	1.714	4.186
PASSIVOS					
Fornecedores	(1.131)	-	-	-	(1.131)
Empréstimos e financiamentos	(16.045)	(16.045)	-	-	-
Contas a pagar	(30.115)	-	-	(7.014)	(23.101)
Total dos passivos	(5.295)	(16.045)	-	(7.014)	(24.232)
Ativos e Passivos Líquidos	31.639	25.156	33.543	(7.014)	(20.046)

19.7. Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

19.8. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total do contas a receber.

19.9. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2022 e 2021, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota 18.2, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações financeiras intermediárias. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

20. Provisão para demandas judiciais

Atualmente a Companhia não é parte integrante em nenhum processo judicial, não registrando, portanto, provisão para demandas judiciais em 2022 e 2021. Adicionalmente não existem processos com perdas possíveis a serem divulgados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

21. Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Modalidade	Valor de cobertura
Riscos de Engenharia - obras civis	296.443

A cobertura dos seguros foi determinada pela Administração e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.