

Dupar Participações S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

laatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações do resultados abrangente	8
Demonstração de mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Ed. BS Design - Avenida Desembargador Moreira, 1300
SC 1001 - 10º Andar - Torre Sul - Aldeota
60170-002 - Fortaleza/CE - Brasil
Telefone +55 (85) 3457-9500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Diretores e Acionistas da

Dupar Participações S.A.

Fortaleza - CE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Dupar Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Dupar Participações S.A. em 31 de dezembro 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.

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 dos auditores 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 – Partes Relacionadas

Chamamos a atenção o fato que parte substancial das receitas de aluguéis da Companhia são realizadas com parte relacionada, conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Portanto, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas devem ser lidas nesse contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação à este assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras 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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

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

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

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fortaleza, 03 de maio de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC CE-003141/F-5



Marcelo Pereira Gonçalves
Contador CRC 1SP220026/O-3

Dupar Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Consolidado						Controladora					
Ativo	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	Passivo	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante						Passivo Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.007	443	776	439	Fornecedores		3.090	335	72	15
Contas a receber de clientes	4	8.765	7.712	6.878	6.520	Empréstimos e financiamentos	13	2.782	604	-	-
Estoque	5	6.070	2.228	-	-	Impostos a recolher		2.867	2.118	2.386	2.118
Lucros antecipados	7	38.923	-	38.923	-	Salários e férias a pagar		282	413	22	-
Outras contas a receber		341	670	-	-	Outros impostos e taxas		6.918	7.144	6.720	6.888
						Dividendos e lucros a pagar		-	2.101	-	2.101
Total do Ativo Circulante		56.106	11.053	46.577	6.959	Credores por compra de participações		-	1.600	-	1.600
						Outras contas a pagar		317	360	-	-
Ativo não circulante						Total do Passivo Circulante		16.256	14.675	9.200	12.722
Bens destinados à venda		-	278	-	278	Passivo não circulante					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	3.084	1.847	-	-	Imposto de renda e contribuição social diferidos	11	183.622	180.378	183.622	180.378
Dividendos a receber		-	5.357	-	5.357	Credores por compra de participações		1.120	1.200	1.120	1.200
Impostos a recuperar		53	760	53	-	Empréstimos e financiamentos	13	908	752	-	-
Partes relacionadas	7	2.824	1.451	9.855	7.621	Outras contas a pagar		140	288	-	-
Outros créditos	6	10.278	12.316	10.278	9.830						
Realizável a longo prazo		16.239	22.009	20.186	23.086	Total do Passivo Não circulante		185.790	182.618	184.742	181.578
Investimentos	8	13.329	6.510	14.351	10.176	Patrimônio líquido					
Outros investimentos	9	3.544	3.544	3.544	3.544	Capital social		519.300	494.000	519.300	494.000
Propriedades para investimento	10	891.751	881.903	891.751	881.903	Reserva de lucros		263.309	237.482	263.309	237.482
Imobilizado	12	3.304	3.401	142	113						
Intangível	12	382	355	-	1	Patrimônio líquido atribuível aos controladores		782.609	731.482	782.609	731.482
		912.310	895.713	909.788	895.737						
Total do Ativo Não Circulante		928.549	917.722	929.974	918.823	Total do Patrimônio líquido		782.609	731.482	782.609	731.482
						Total do Passivo		202.046	197.293	193.942	194.300
Total do Ativo		984.655	928.775	976.551	925.782	Total do Passivo e Patrimônio líquido		984.655	928.775	976.551	925.782

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

Dupar Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida de vendas	15	89.304	81.015	77.514	73.272
Custo das vendas e dos serviços prestados	16	<u>(10.401)</u>	(9.505)	(2.476)	(3.802)
Lucro bruto		78.903	71.510	75.038	69.470
Outras receitas	10	11.702	19.750	10.983	18.934
Despesas com vendas	16	(2.261)	(1.826)	-	-
Despesas administrativas	16	(6.295)	(7.058)	(2.128)	(3.559)
Despesas tributárias	16	(282)	(339)	(188)	(285)
Resultado da equivalência patrimonial	16	1.462	(13.261)	(466)	(14.257)
Resultado antes das despesas e receitas financeiras líquidas e tributos		83.229	68.776	83.239	70.303
Receitas financeiras		1.169	717	1.115	240
Despesas financeiras		<u>(1.361)</u>	<u>(988)</u>	<u>(79)</u>	<u>(189)</u>
Despesas e receitas financeiras líquidas		(192)	(271)	1.036	51
Resultado antes dos tributos sobre lucro		83.037	68.505	84.275	70.354
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	(2.496)	(4.589)	(3.734)	(6.438)
Imposto de renda e contribuição social correntes	17	(8.681)	<u>(8.349)</u>	(8.681)	(8.349)
Lucro líquido do exercício		<u>71.860</u>	<u>55.567</u>	<u>71.860</u>	<u>55.567</u>

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

Dupar Participações S.A.

Demonstrações de resultados abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Resultado do exercício	<u>71.860</u>	<u>55.567</u>	<u>71.860</u>	<u>55.567</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u>71.860</u>	<u>55.567</u>	<u>71.860</u>	<u>55.567</u>

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

Dupar Participações S.A.

Demonstração de mutações do patrimônio líquido

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
			A Realizar	Reserva Legal		
Saldos em 01 de janeiro de 2021		494.000	206.163	23.081	-	723.244
Lucro líquido do exercício	14c	-	-	-	55.567	55.567
Reserva legal		-	-	2.153	(2.153)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	14c	-	-	-	(10.229)	(10.229)
Dividendos adicionais propostos	14c	-	(7.066)	-	(30.688)	(37.754)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos		-	12.497	-	(12.497)	-
Baixa de diferido sobre venda de propriedades para investimento	14c	-	654	-	-	654
Retenção de lucros		-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		494.000	212.248	25.234	-	731.482
Lucro líquido do exercício	14.c	-	-	-	71.860	71.860
Aumento do capital com créditos de dividendos	14.a	25.300	-	-	-	25.300
Reserva legal		-	-	3.231	(3.231)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	14c	-	-	-	(15.345)	(15.345)
Dividendos adicionais propostos		-	(30.688)	-	-	(30.688)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos		-	7.248	-	(7.248)	-
Retenção de lucros		-	46.036	-	(46.036)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		519.300	234.844	28.465	-	782.609

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

Dupar Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

		Consolidado		Controladora	
	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		71.860	55.567	71.860	55.567
Ajustes para:					
Depreciação	12	524	2.000	28	1.542
Amortização		14	12	1	-
Créditos de Pis e Cofins (exclusão da base de cálculo do ICMS)		-	(1.135)	-	-
Ganho em alienação de imobilizado		(285)	105	(285)	105
Provisão para perdas em estoques		127	-	-	-
Provisão para devedores duvidosos		(110)	485	(110)	485
Equivalência patrimonial	16	(1.462)	13.261	466	14.257
Juros de empréstimos e financiamentos		213	70	-	-
Juros de atualização de parcelamentos		44	-	-	-
Juros de outras contas a pagar		-	161	-	161
Valor justo das propriedades para investimentos	10	(10.982)	(18.935)	(10.982)	(18.935)
Imposto de renda e contribuição social diferido	17	2.496	4.589	3.734	6.438
Imposto de renda e contribuição social corrente	17	8.681	8.349	8.681	8.349
Atualização de outros investimentos		-	(8)	-	-
Outros		461	254	1.170	(11)
		71.581	64.775	74.563	67.958
Variações nos ativos e passivos					
Contas a receber de clientes		(270)	(1.063)	(248)	(1.328)
Aplicações financeiras		-	(410)	-	-
Estoques		(3.965)	(481)	-	-
Impostos a recuperar		607	850	-	-
Outros créditos		(81)	(5.445)	(220)	(5.223)
Outros impostos e taxas		(58)	-	(169)	-
Fornecedores		2.767	(180)	57	(134)
Salários e férias a pagar		(130)	1	23	(27)
Outras contas a pagar		79	10	-	-
Credores por compra de participações		(963)	2.800	(963)	2.800
Partes relacionadas		(3.604)	(11.100)	(3.604)	(11.100)
Caixa gerado pelas atividades operacionais		65.963	49.757	69.439	52.946
Juros pagos		-	(80)	-	-
Impostos pagos sobre o lucro		(8.469)	(8.244)	(8.469)	(8.244)
		(8.469)	(8.324)	(8.469)	(8.244)
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		57.494	41.433	60.970	44.702
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Investimentos adquiridos		-	(5.600)	-	(5.659)
Alienação de propriedades para investimentos	10	1.400	25	1.400	25
Aquisição de imobilizado	12	(459)	(673)	(57)	(437)
Alienação de bens disponíveis para venda		278	-	278	-
Aquisição de intangível		(41)	(349)	-	-
Aquisição de propriedade para investimento	10	(265)	(904)	(265)	(904)
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de investimento		913	(7.501)	1.356	(6.975)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Amortização de empréstimos e financiamentos		(1.230)	(1.942)	-	-
Juros antecipados de empréstimos		(112)	-	-	-
Adiantamento para aumento de capital		3.031	-	-	-
Empréstimos e financiamentos contratados		3.462	5.741	-	-
Dividendos pagos		(61.989)	(38.020)	(61.989)	(38.020)
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento		(56.838)	(34.221)	(61.989)	(38.020)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		1.569	(289)	337	(293)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		443	732	439	732
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		2.012	443	776	439
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		1.569	(289)	337	(293)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Dupar Participações S.A. (“Companhia” ou “Dupar” ou, em conjunto com suas controladas, “Grupo”) foi constituída em 25 de julho de 2008 e tem por objetivo: a) a administração de bens próprios e/ou de terceiros, sua locação e arrendamento; b) Incorporação de empreendimentos imobiliários, estacionamento de veículos, compra e venda de imóveis próprios, ; c) a administração de carteira de ações próprias ou de terceiros; e d) a prestação de serviços de assessoria empresarial e elaboração de projetos.

A Companhia tem sede administrativa e foro jurídico no município de Fortaleza, estado do Ceará na Avenida Dom Manuel, 1020 – Centro – Fortaleza Ceará.

1.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Diretoria da Companhia em 03 de maio de 2023.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

1.2 Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimentos que são mensuradas pelo valor justo.

1.3 Base para consolidação

O Grupo detém participação direta em 31 de dezembro de 2022 e 2021 nas seguintes empresas:

Empresa	% de participação em	
	2022	2021
Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A.	54,00%	54,00%
Biomátika Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A.	100,00%	100,00%
Pax Corretora de Seguros Ltda.	78,00%	78,00%
Lauto Cargo Transporte Rodoviário S.A.	47,50%	47,50%
Memori Soluções Funerárias S.A.	20,00%	20,00%
Universo Pet - A.P.H.A.M. Emp. e Part. Ltda.	41,18%	41,18%

O grupo passou a elaborar suas demonstrações financeiras consolidadas diante da aquisição de controle da investida Biomátika Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A., a seguir mencionado.

1.4 Aquisição do controle da Companhia Biomátika Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A.

Em 10 de março de 2021, a Dupar Participações S.A e o senhor José Dias de Vasconcelos, cada um detentor de 50% do capital da Biomátika Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A, empresa especializada na produção e comercialização de produtos de cosmético, higiene pessoal e perfumaria, firmaram contrato de compra e venda de participações societárias, no qual estabeleceram as bases para a aquisição por parte da Dupar Participações S.A., da participação de 50% do capital social de propriedade do senhor José Dias de Vasconcelos Filho.

O valor total da contraprestação transferida foi de R\$ 5.600, cujo desembolso se deu da seguinte forma: i) foi desembolsado um montante R\$ 2.800 na celebração do contrato de compra e venda de participações; ii) duas parcelas seguintes, a primeira paga em 10 de março de 2022 no valor de R\$ 1.600 e a segunda com vencimento para 10 de março de 2023 de R\$ 1.200, ambas sem atualização monetária.

	Biomátika 31/03/2021
Valor pago na aquisição	2.800
Valor a pagar	2.800
Total da contraprestação	<u>5.600</u>

Ativos adquiridos e passivos assumidos

A tabela abaixo demonstra o valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos na data da aquisição:

Valor contábil

Ativo circulante, líquido de caixa adquirido	3.840
Outros ativos não circulantes	128
Imobilizado	3.399
Intangível	17
Passivo circulante	3.545
Passivo não circulante	16
Ativos líquidos adquiridos	<u><u>3.823</u></u>

Devido aos montantes envolvidos, a Administração da Companhia julga que qualquer impacto na mensuração de ágio na aquisição não gera efeitos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

1.5 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional do Grupo. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

1.6 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer que a administração faça julgamentos críticos. A Administração da Empresa identificou a existência de informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

- **Nota 2.3** – consolidação: determinação se o Grupo detém de fato controle sobre uma investida;
- **Nota 8 (b)**: equivalência patrimonial em investidas: determinação se o Grupo tem influência significativa sobre uma investida;

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

Valor justo das propriedades para investimento

O Grupo apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. O Grupo avalia anualmente os seus imóveis para determinar o valor justo. Para as propriedades para investimento, o avaliador utilizou a técnica de avaliação do método Direto Comparativo de Dados de Mercado, segundo prevê o item 9.2 da NBR 14.653 da ABNT, sendo determinado através de pesquisa de mercado junto a imóveis comparáveis em oferta na microrregião, adicionalmente método de fluxo de caixa descontado, quando da falta de dados comparáveis de mercado, dada a natureza das propriedades.

Mensuração do valor justo

O Grupo estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Questões significativas de avaliação são reportadas à Administração do Grupo.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, o Grupo usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota explicativa 12 – Propriedades para investimento.

2 Principais políticas contábeis

O Grupo aplicou as políticas contábeis descritas em detalhes abaixo de maneira consistente nos exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. Consolidação

(i) Combinações de negócios

Combinações de negócio são registradas utilizando o método de aquisição quando o conjunto de atividades e ativos adquiridos atende à definição de um negócio e o controle é transferido para o Grupo. Ao determinar se um conjunto de atividades e ativos é um negócio, o Grupo avalia se o conjunto de ativos e atividades adquiridos inclui, no mínimo, um *input* e um processo substantivo que juntos contribuam, significativamente, para a capacidade de gerar *output*.

O Grupo tem a opção de aplicar um "teste de concentração" que permite uma avaliação simplificada se um conjunto de atividades e ativos adquiridos não é um negócio. O teste de concentração opcional é atendido se, substancialmente, todo o valor justo dos ativos brutos adquiridos estiver concentrado em um único ativo identificável ou grupo de ativos identificáveis similares.

A contraprestação transferida é geralmente mensurada ao valor justo, assim como os ativos líquidos identificáveis adquiridos.

Qualquer ágio que surja na transação é testado anualmente para avaliação de perda por redução ao valor recuperável. Ganhos em uma compra vantajosa são reconhecidos imediatamente no resultado. Os custos da transação são registrados no resultado conforme incorridos, exceto os custos relacionados à emissão de instrumentos de dívida ou patrimônio.

A contraprestação transferida não inclui montantes referentes ao pagamento de relações pré-existentes. Esses montantes são geralmente reconhecidos no resultado do exercício.

Qualquer contraprestação contingente a pagar é mensurada pelo seu valor justo na data de aquisição. Se a contraprestação contingente é classificada como instrumento patrimonial, então ela não é remensurada e a liquidação é registrada dentro do patrimônio líquido. As demais contraprestações contingentes são remensuradas ao valor justo em cada data de relatório e as alterações subsequentes ao valor justo são registradas no resultado do exercício.

(ii) Controladas

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

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

(iii) Perda de controle

Quando a entidade perde o controle sobre uma controlada, o Grupo desreconhece os ativos e passivos e 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. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

(iv) Investimentos em entidades contabilizados pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos do Grupo em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em controladas, coligadas.

As coligadas são aquelas entidades nas quais o Grupo, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite ao Grupo controle compartilhado da entidade e dá ao Grupo direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação do Grupo no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da controladora, investimentos em controladas também são contabilizados com o uso desse método.

Transações eliminadas na consolidação

Saldo e transações intra-grupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intra-grupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

b. Propriedades para investimento

O Grupo apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A mensuração do valor justo é considerada uma estimativa relevante para o Grupo, conforme detalhado em 2.5.

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

Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita operacional pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

c. Arrendamentos

Como arrendador

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, o Grupo aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços independentes.

Quando o Grupo atua como arrendador, determina, no início da locação, se cada arrendamento é um arrendamento financeiro ou operacional.

Para classificar cada arrendamento, o Grupo faz uma avaliação geral se o arrendamento transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. Se for esse o caso, o arrendamento é um arrendamento financeiro; caso contrário, é um arrendamento operacional. Como parte dessa avaliação, o Grupo considera certos indicadores, como se o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente.

Se um acordo contiver componentes de arrendamento e não arrendamento, o Grupo aplicará o CPC 47 para alocar a contraprestação no contrato.

O Grupo aplica os requisitos de desreconhecimento e redução ao valor recuperável do CPC 48 ao investimento líquido no arrendamento. O Grupo também revisa regularmente os valores residuais não garantidos estimados, utilizados no cálculo do investimento bruto no arrendamento.

O Grupo reconhece os recebimentos de arrendamento decorrentes de arrendamentos operacionais como receita pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

d. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

Ativo financeiro

O contas a receber de clientes são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados.

Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR.

O Grupo não possui ativo financeiro mensurado ao VJORA.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e,
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e,
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.
- Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

Ativos financeiros – Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) *Compensação*

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

e. *Imobilizado*

(i) *Reconhecimento e mensuração*

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (impairment). O custo de certos itens do imobilizado em 1º de janeiro de 2009, data de transição do Grupo para as normas CPCs (IFRS) foi determinada com base em seu valor justo naquela data.

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

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

(ii) *Custos Subsequentes*

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

(iii) *Depreciação*

Depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens.

A depreciação é reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados.

A vida útil estimada são as seguintes:

- Máquinas e equipamentos	3-12 anos
- Móveis e utensílios	5-10 anos

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

(iv) *Reclassificação para propriedade de Investimento*

Quando o uso da propriedade muda de ocupada pelo proprietário para propriedade para investimento, a propriedade é remensurada ao seu valor justo e reclassificada como propriedade para investimento. Qualquer ganho resultante dessa remensuração é reconhecido no resultado na medida em que o ganho reverta uma perda anterior por redução ao valor recuperável na propriedade específica, sendo que qualquer ganho remanescente é reconhecido como outros resultados abrangentes e apresentado na conta de ajustes de avaliação patrimonial. Qualquer perda é reconhecida imediatamente no resultado. Contudo, na medida em que haja um montante previamente reconhecido como reavaliação dessa propriedade, a perda é reconhecida em outros resultados abrangentes e reduz a reserva de avaliação no patrimônio líquido.

f. *Redução ao valor recuperável (impairment)*

A Companhia reconhece provisões avalia o reconhecimento de perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A avaliação é realizada de forma analítica por cliente, de acordo com condições financeiras individuais e consolidadas de cada um, bem como acordos se aplicável.

(i) *Ativos Não Financeiros*

Em cada data de reporte, o Grupo revisa os valores contábeis de seus ativos não financeiros (exceto ativos biológicos, propriedades para investimento, estoques, ativos contratuais e impostos diferidos) para apurar se há indicação de perda ao valor recuperável. Caso ocorra alguma indicação, o valor recuperável do ativo é estimado. No caso do ágio, o valor recuperável é testado anualmente.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs. O ágio de combinações de negócios é alocado às UGCs ou grupos de UGCs que se espera que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

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

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

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

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada ao ágio não é revertida. Quanto aos demais ativos, as perdas por redução ao valor recuperável são revertidas somente na extensão em que o novo valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

g. Benefício a empregados

(i) Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso o Grupo tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

h. Provisões

As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desreconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira.

i. Imposto de renda e contribuição social

(i) Impostos correntes

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de apuração do lucro presumido e a controlada pelo regime de apuração do lucro real.

O imposto corrente é reconhecido no resultado a menos que esteja relacionado a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro ou prejuízo 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.

(ii) Impostos diferidos

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida.

Ativos fiscais diferidos são revisados a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

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

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

j. Distribuição de lucros

A proposta de distribuição de lucros efetuada pela Administração da Companhia é registrada como passivo circulante no grupo “Dividendos e lucros a pagar”, por ser considerada uma obrigação legal prevista no contrato social da Companhia.

k. Receita operacional

(i) Receita de serviços - Aluguel de propriedades para investimentos

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento, o que coincide com a transferência de controle sobre o serviço prestado aos clientes.

(ii) Receita da venda de imóveis

A receita na venda de imóveis é vinculada a imóveis registrados no ativo circulante, reconhecida no resultado, quando a Companhia transfere o controle dos imóveis aos clientes.

(iii) Receita da venda de mercadorias

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e mercadoria no curso normal das atividades da controlada.

l. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras do Grupo compreendem receitas de juros, despesas de juros, variações monetárias e variações cambiais. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

2.1 Normas, alterações e interpretações que entraram em vigor em 2022

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia não adotou essas normas para preparação dessas demonstrações financeiras.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

- Classificação dos passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26);
- Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (alterações ao CPC 32);
- IFRS 17 Contratos de Seguros;
- Definição de Estimativas Contábeis (alterações ao CPC 23);
- Definição de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26).

3 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Consolidado</u>		<u>Controladora</u>	
	2022	2021	2022	2021
Bancos	4	7	1	3
Aplicações financeiras	<u>2.003</u>	<u>436</u>	<u>775</u>	<u>436</u>
Total	<u>2.007</u>	<u>443</u>	<u>776</u>	<u>439</u>

As aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras de primeira linha e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas à taxa média de 101% do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI) em 2022 e 101% do CDI em 2021 e estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento. Estas operações possuem vencimento inferior a três meses da data de contratação e por atenderem aos requisitos no CPC 03 (R2), foram classificadas como equivalentes de caixa.

4 Contas a receber de clientes

	<u>Consolidado</u>		<u>Controladora</u>	
	2022	2021	2022	2021
Aluguéis a Receber (nota 7)	6.863	6.508	6.878	6.520
Cientes a Receber	<u>1.902</u>	<u>1.204</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>8.765</u>	<u>7.712</u>	<u>6.878</u>	<u>6.520</u>

O contas a receber é composto 90% por aluguéis a vencer com a Empreendimentos Pague Menos S.A., parte relacionada da Companhia. A Companhia não possui contas a receber vencidos e não estima perdas esperadas nas contas a receber de clientes, em sua análise qualitativa e individual por cliente.

5 Estoques (Controlada)

	<u>Controlada</u>	
	2022	2021
Produto Acabado	618	337
Produto em elaboração	-	7
Matéria-prima	<u>5.452</u>	<u>1.884</u>
Total	<u>6.070</u>	<u>2.228</u>

A controlada passou a aplicar a política de provisão de perda de estoque neste ano.

6 Outros Créditos

	2022	2021	2022	2021
Outras recebíveis decorrente da Venda da aeronave (Nota 7.i)	8.345	8.111	8.345	8.111
Adiantamentos	511	524	511	524
Outros	1.422	3.681	1.422	1.195
Total	10.278	12.316	10.278	9.830

7 Transação com Partes Relacionadas

Os principais saldos passivos em 31 de dezembro de 2022 e de 31 de dezembro de 2021, relativos a operações com partes relacionadas, decorrentes, principalmente, de transações entre a Companhia e outras companhias ligadas direta ou indiretamente aos acionistas controladores.

		2022			2021		
Partes relacionadas	Natureza da operação	Ativo	Passivo	Resultado	Ativo	Passivo	Resultado
Contas a receber							
Empreendimentos Pague Menos S.A.	Aluguéis a receber	6.863	-	74.416	6.102	-	70.633
Biomátika	Aluguéis a receber	15	-	180	11	-	136
	Outros créditos- Operação com venda de Imóveis e vendas de participações	1.451	-	-	1.451	-	-
Renda Participações S.A.	Outros créditos	7.027	-	-	4.795	-	-
Biomátika							
MED Diagnóstico por Imagem Ltda	Outros créditos	1.375	-	-	1.375	-	-
Outros créditos (i)	venda de aeronave	8.345	-	-	8.111	-	-
Lucros antecipados (ii)		38.923	-	-	38.923	-	-
Contas a receber e pagar a partes relacionadas							
Lauto Cargas	Dividendos a Receber	-	-	-	5.357	-	-
Renda Participações S.A.	Mútuos contratados	-	-	-	-	-	(197)
Dividendos a pagar							
Acionistas	Dividendos a pagar	-	-	-	-	2.101	-

(i) Valor a receber referente a venda da aeronave Bombardier, modelo BD-100-1A10 Challenger 300, número de série 20325, matrícula PR-ADB e seus equipamentos, acessórios e instalações internas e externas que a compõem, de propriedade da Companhia, pelo valor de R\$ 31.682, para a empresa Lisbon Promotora de Eventos Ltda, parte relacionada, a transação não foi realizada em condições de valor de mercado.

(ii) Antecipação de lucros realizada aos acionistas da Dupar Participações S.A relacionados ao exercício de 2022.

Remuneração do pessoal-chave da administração

Em 2022, houve pagamento de pró-labore aos diretores da controladora no montante de R\$ 350, no consolidado o montante de R\$ 352. Em 2021 foram pagos R\$ 338 aos diretores da controladora e no consolidado R\$ 766. Houve também distribuição antecipada de dividendos no valor de R\$ 38.923 em 2022 e de R\$ 38.020 em 2021.

8 Investimentos (Controladora)

A movimentação dos investimentos em coligadas e controladas da Companhia está demonstrado a seguir:

Descrição	Participação no capital	Saldo em 31/12/2021	Aumento capital com dividendos	Outros	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2022 (Controladora)	Saldo em 31/12/2022 (Consolidado)
Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A.	54,00%	436	-	-	-	436	436
Biomátika Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A.	100,00%	3.666	-	(716)	(1.928)	1.022	-
Lauto Cargo Transporte Rodoviários S.A.	47,50%	4.929	5.357	-	1.462	11.748	11.748
MEMORI Soluções Funerárias S.A.	20,00%	836	-	-	-	836	836
Pax Corretora de Seguros Ltda.	78,00%	309	-	-	-	309	309
		10.176	5.357	(716)	(466)	14.351	13.329

Descrição	Participação no capital	Saldo em 31/12/2020	Ajustes de períodos anteriores realizados no exercício corrente	Transferência para outros investimentos	Aumento de participação	Baixa de ágio em aquisição	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2022 (Controladora)	Saldo em 31/12/2022 (Consolidado)
Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A.		436	-	-	-	-	-	436	436
Biomátika Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A.	54,00%	2.372	381	-	5.660	(3.749)	(998)	3.666	-
Corretora de Seguros LTDA.	100,00%	192	(192)	-	-	-	-	-	-
Lauto Cargo Transporte Rodoviários S.A.	78,00%	14.879	(9.626)	-	-	-	(324)	4.929	4.929
MEMORI Soluções Funerárias S.A.	47,50%	777	59	-	-	-	-	836	836
Universo Pet - A.P.H.A.M . Emp. e Part. Ltda.	20,00%	3.544	-	(3.544)	-	-	-	-	-
Pax Corretora de Seguros Ltda.		117	192	-	-	-	-	309	309
		22.318	(9.186)	(3.544)	5.660	(3.749)	(1.322)	10.176	6.510

Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido
Biomátika Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A.	16.171	(15.150)	(1.021)
Corretora de Seguros LTDA.	2.585	(309)	(2.275)
Lauto Cargo Transporte Rodoviários S.A.	112.026	(87.294)	(24.732)
MEMORI Soluções Funerárias S.A.	307	(869)	563
Universe Pet - A.P.H.A.M. Emp. e Part. Ltda.	8.535	(1)	(8.534)

(i) Resultado da equivalência patrimonial

Descrição	Saldo Consolidado 2022	Saldo Consolidado 2021
Ajustes de equivalência patrimonial incorridos em períodos anteriores nas investidas e registrados no exercício corrente	-	(9.186)
Equivalência patrimonial do exercício	(466)	(1.322)
Baixa do ágio gerado na operação de aquisição da controlada	-	(3.749)
Resultado de equivalência patrimonial (Controladora)	(466)	(14.257)
Eliminação do resultado da controlada (Biomátika)	1.928	998
Resultado de equivalência patrimonial (Consolidado)	1.462	(13.261)

- (a) Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A. - Opera como correspondente bancário, em unidades próprias ou de terceiros, na forma como disciplinada pelo Conselho Monetário Nacional - CMN e regulamentada pelo Banco Central do Brasil – BACEN.
- (b) Biomátika Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A. - Tem como objetivo principal a fabricação de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal. O grupo detém 100% do controle desta investida.
- (c) Pax Corretora de Seguros Ltda. – Tem como objetivo operar com corretagem de seguros de todos os ramos, capitalizações, planos previdenciários, de saúde e fianças locatícias.
- (d) L'auto Cargo Transporte Rodoviário S.A. – É uma coligada da Companhia e tem como objetivo principal o transporte rodoviário de cargas em geral. A Companhia detém 47,50% de participação.
- (e) Memori Soluções Funerárias S.A. - Tem como objetivo principal a comercialização e administração de planos e serviços de assistência funerária.
- (f) Universo PET II SCP (APHAM) – Trata-se de uma sociedade em conta de participação que detém posição acionária na Universe Pet S.A., que tem como objetivo principal o comércio varejista de animais vivos e de artigos e alimentos para animais de estimação. A Companhia por meio deste veículo detém de forma indireta 3,76% da Universe PET S.A. Dado a natureza do investimento, o saldo foi realocado para outros investimentos em 2021.

9 Outros investimentos (Controladora)

	Controladora	
	2021	2022
Universe PET II SCP (APHAM) (nota 8.f)	3.544	3.544
	3.544	3.544

10 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento incluem uma série de terrenos e imóveis para fins comerciais e/ou residenciais que são arrendados a terceiros. A seguir apresentamos a movimentação dos saldos de propriedades para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os quais são avaliados a valor justo, conforme informado na Nota 3:

a. Movimentação dos saldos de propriedade para investimento

Descrição	31/12/2021	Adições	Baixa	Avaliação a valor justo (i)	31/12/2022
Terrenos	25.133	-	-	-	25.133
Galpões	190.263	235	-	(2.202)	188.296
Pontos Comerciais	660.910	30	(1.400)	13.184	672.724
Pontos residenciais	5.598	-	-	-	5.598
	881.903	265	(1.400)	10.982	891.751

- (i) Em 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$ 11.702 estão registrados como outras receitas, sendo R\$ 10.982 relacionados a avaliação a valor justo das propriedades para investimento do exercício.

b. Mensuração do valor justo

Técnicas de avaliação e inputs não observáveis

O valor justo das propriedades para investimento foi determinada por avaliação interna com validação de auditores independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência recente na localidade e na categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento anualmente.

Técnica de avaliação	Inputs significativos não observáveis	Relacionamento entre inputs significativos não observáveis e mensuração do valor justo
Utilizou a técnica de avaliação do método Direto Comparativo de Dados de Mercado, segundo prevê o item 9.2 da NBR 14.653 da ABNT, sendo determinado através de pesquisa de mercado junto a imóveis comparáveis em oferta na microrregião.	R\$/m² dos imóveis comparativos por região.	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se os preços de oferta dos imóveis utilizados para fins comparativos estivessem subavaliado ou superavaliado perante ao Mercado.

Hierarquia do valor justo

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3.

11 Imposto de renda e contribuição social diferidos (Controladora e Consolidado)

Nos anos de 2022 e 2021 foram avaliados a valor justo alguns imóveis considerados como propriedades para investimentos. No cálculo do diferimento existente em 31/12/2021 já foram refletidos os efeitos da avaliação constante da nota 12.

Passivo	31/12/2022	31/12/2021
Valor justo das propriedades para investimentos	529.839	511.799
Ajuste a valor justo - Propriedades para investimentos	10.983	18.935
Baixa - Alienação	(686)	(137)
Valor Justo Líquido [A]	540.136	530.597
Imposto de renda pessoa jurídica - 15%*[A] = [B]	81.020	79.590
Adicional de Imposto de renda pessoa jurídica - 10%*[A] = [C]	53.990	53.036
Total de Imposto de renda pessoa jurídica [B]+[C] = [D]	135.010	132.624
Base de Contribuição social sobre lucro líquido [A]=[E]	540.136	530.597
Contribuição social sobre lucro líquido - 9%*[E] = [F]	48.612	47.754
Imposto de renda e construção social diferidos = [D] + [F]	183.622	180.378

12 Imobilizado

a. Conciliação do valor contábil (Consolidado)

	% Depreciação	31/12/2021	Baixa de imobilizado	Transferência	Adições de ativos	Depreciações	31/12/2022
Imobilizado							
Móveis, Utensílios e Instalações	10,00%	1.153	(16)	(102)	388	(214)	1.210
Equipamentos de Telecomunicações	20,00%	9	-	(1)	-	(2)	6
Equipamentos de Informática	10,00%	120	-	12	70	(51)	152
Veículo	20,00%	194	(3)	1	-	(32)	159
Benfeitorias	20,00%	1.925	(13)	90	-	(225)	1.776
Total		3.401	(32)	-	459	(524)	3.304

	% Depreciação	31/12/2020	Baixa de imobilizado	Baixa de depreciação	Adições de ativos controlada	Adições	Depreciações	31/12/2021
Imobilizado								
Móveis, Utensílios e Instalações	10,00%	30	-	-	1.265	70	(212)	1.153
Equipamentos de Telecomunicações	20,00%	2	-	-	-	9	(2)	9
Equipamentos de Informática	10,00%	43	-	-	61	58	(42)	120
Aeronaves (i)	6,66%	32.825	(43.888)	12.206	-	379	(1.522)	-
Veículo	20,00%	-	-	-	112	82	-	194
Benfeitorias	20,00%	-	-	-	2.073	74	(222)	1.925
Total		32.900	(43.888)	12.206	3.511	672	(2.000)	3.401

(i) A venda da aeronave foi motivada por uma decisão estratégica diante da reestruturação das unidades de negócio do grupo, conforme nota 7.i.

13 Empréstimos e Financiamentos (Consolidado)

a. Composição da conta

Banco	Tipo	Índice	Taxa de juros	2022 Consolidado	2021 Consolidado
BNB – projeto expansão	Capital de giro	CDI	0,4% a.a.	1.343	1.253
BNB – Capital de Giro	Capital de giro	CDI	1,77% a.a.	2.340	-
BB – Giro Flex	Capital de giro	CDI	1,05% a.a.	7	103
Total de financiamentos e empréstimos				3.690	1.356
Financiamentos e empréstimos – Circulante				2.782	604
Não Circulante				908	752

Não há covenants financeiros relacionado aos empréstimos em 31 de dezembro de 2022.

14 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 e 2021, no valor de R\$ 519.300 e R\$ 494.000, respectivamente, representado respectivamente por um total de 519.300 e 494.000 ações sem valor nominal respectivamente.

Em 03 de maio de 2022 foram integralizadas 25.300 ações, no valor de R\$ 25.300, mediante a utilização de dividendos a pagar, conforme disposição da Assembleia Geral Extraordinária.

Desta forma, o capital social da Companhia ficou assim distribuído:

	2022	2021
Francisco Deusmar de Queirós	15%	15%
Maria Auricélia Alves de Queirós	15%	15%
Rosilândia Maria Alves de Queirós Lima	15%	15%
Carlos Henrique Alves de Queirós	15%	15%
Patriciana Maria de Queirós Rodrigues	15%	15%
Mário Henrique Alves de Queirós	15%	15%
Josué Ubiraniilson Alves	10%	10%

b. Reserva de lucros a realizar

O saldo é composto pelo valor referente a reavaliação dos ativos que compõem o saldo de propriedade para investimentos.

c. Distribuição de lucros

O estatuto social determina a distribuição de dividendo mínimo obrigatório aos acionistas, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido apurado no exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, bem como a possibilidade de crédito aos acionistas na forma de juros sobre capital próprio, com observância dos limites previstos em Lei.

As remunerações aos acionistas referentes ao exercício de 2022 e 2021 foram distribuídas sob forma de dividendos conforme previsto em estatuto social da Companhia e de acordo com os limites estabelecidos pela Lei nº 9.249/95. Foi efetuado o pagamento de R\$ 61.989 em 2022 e R\$ 38.020 em 2021 .

A distribuição de dividendos já contempla o mínimo obrigatório, conforme demonstrado a seguir:

	2022	2021
Lucro líquido	71.860	55.567
(-) Valor justo abatido do IRPJ e CSLL diferidos	(7.248)	(12.497)
	64.612	43.070
(-) Reserva legal	(3.231)	(2.153)
Base de cálculo para os dividendos mínimos obrigatórios	61.381	40.916
Dividendos mínimos obrigatórios	25%	25%
Dividendo anual - mínimo obrigatório	15.345	10.229
Lucros antecipados aos acionistas	46.644	30.687
Dividendo total (c.1)	61.989	40.916

c.1 Movimentação de dividendos

Dividendos e lucros a pagar em 31 de dezembro de 2021	(2.101)
Dividendos mínimos obrigatórios	(15.345)
Dividendos adicionais propostos	(30.688)
Aumento de capital através de dividendos	25.300
Dividendos pagos e antecipados	61.989
Outros	(232)
Lucros antecipados em 31 de dezembro de 2022	38.923

15 Receita líquida

	Consolidado 2022	Consolidado 2021	Controladora 2022	Controladora 2021
Aluguéis de imóveis	80.040	75.695	80.220	75.695
Venda de imóveis	285	416	285	416
Vendas de produtos	17.622	11.834	-	-
PIS	(788)	(654)	(533)	(497)
COFINS	(3.671)	(3.024)	(2.458)	(2.295)
ICMS	(2.366)	(1.569)	-	-
Outras Deduções	(1.818)	(1.683)	-	(47)
Total	89.304	81.015	77.514	73.272

16 Custos e despesas por natureza

	Consolidado 2022	Consolidado 2021	Controladora 2022	Controladora 2021
Custo das vendas e serviços prestados				
Custos dos produtos vendidos	6.795	5.529	-	-
Despesas com Imóveis	189	178	189	178
Despesa com crédito de liquidação duvidosa	110	610	110	610
Outras Despesas	707	477	450	477
Pessoal	1.968	1.321	1.250	1.321
Serviços com assessorias	477	1.216	477	1.216
Depreciação e amortização	155	174	-	-
	10.401	9.505	2.476	3.802
Despesas Administrativas				
Despesa com depreciação e amortização	381	1.839	29	1.542
Despesas com Aeronave	-	2.862	-	1.340
Outras Despesas	2.871	148	1.516	187
Pessoal	3.043	2.209	584	490
	6.295	7.058	2.128	3.559
Despesas Tributárias				
Despesas com Imóveis	174	207	174	207
Impostos, taxas e contribuições	109	132	14	78
	282	339	188	285
Resultado de equivalência patrimonial	1.462	(13.261)	(466)	(14.257)

17 Imposto de renda e contribuição social (Consolidado)

Demonstramos a seguir, a apuração do imposto de renda e da contribuição social, registrados no resultado do exercício, compreendendo as alíquotas nominais e efetivas:

	2022		2021	
	IR	CSLL	IR	CSLL
Imposto Corrente				
Receita de Imóveis à Venda	1730	1730	417	417
Percentual de presunção	8%	12%	8%	12%
Presunção (a)	138	208	33	50
 Receitas de aluguéis	 73.878	 73.878	 75.124	 75.124

	2022		2021	
	IR	CSLL	IR	CSLL
Receita de serviços prestados			951	951
Percentual de presunção	32%	32%	32%	32%
Presunção (b)	23.641	23.641	24.344	24.344
Receitas financeiras (c)	1.120	1.120	243	243
Alienação Prop. Invest. (d)	686	686		
Base de cálculo (a+b+c+d)	25.585	25.655	24.620	24.620
Alíquota nominal	15%	9%	15%	9%
Tributos apurados (e)	3.838	2.309	3.694	2.217
Adicional (10%) (f)	2.535		2.438	
Total (e + f)	6.372	2.309	6.132	2.217
Alíquota Efetiva	24,91%	9,00%	24,90%	9,00%

	2022		2021	
	IR	CSLL	IR	CSLL
Imposto Diferido				
Prejuízos Fiscais (controlada)				
Base de cálculo	(3.640)	(3.640)	(5.433)	(5.433)
Alíquota Nominal	25%	9%	25%	9%
Tributos apurados (g)	(910)	(328)	(1.358)	(489)
Ajuste a valor justo – Imóveis (contoladora)	10.983	10.983	18.935	18.935
Valor justo do ano	10.983	10.983	-	-
Alíquota Nominal	25%	9%	25%	9%
Tributos apurados (h)	2.746	988	4.734	1.704
Total (g + h)	1.836	661	3.374	1.215

18 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Os riscos econômicos financeiros refletem, principalmente, o comportamento de variáveis macroeconômicas, de taxas de juros, bem como as características dos instrumentos financeiros utilizadas pela Companhia. Esses riscos são administrados por meio de acompanhamento da Diretoria.

A Companhia possui como prática gerir os riscos existentes de forma a reduzir esses riscos. Essa prática possui como principais objetivos preservar o valor e a liquidez dos ativos financeiros e garantir recursos financeiros para o bom andamento dos negócios. Os principais riscos financeiros considerados pela gestão da Diretoria são:

- Risco de crédito
- Risco de liquidez
- Risco de mercado

Gerenciamento de riscos

A Diretoria tem a responsabilidade global para o estabelecimento e a supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Companhia.

Risco de crédito

É o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem, principalmente, dos recebíveis originados em sua grande maioria por clientes recorrentes.

De forma geral, o direcionamento dos negócios é tratado em reuniões da Diretoria para tomadas de decisões. Há acompanhamento dos resultados e das adequações das estratégias estabelecidas, visando a manter os resultados esperados.

A Companhia possui uma participação relevante de seus recebíveis imobiliários da parte relacionada Empreendimentos Pague Menos S.A. No entanto, classificamos como risco baixo, visto que é uma companhia sólida e com forte geração de caixa, com rating A concedido pela agência Fitch, o qual considera a Empreendimentos Pague Menos S.A. uma empresa de grau de investimento.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia possa, eventualmente, encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista.

A abordagem da Companhia no gerenciamento do risco de liquidez é de garantir o pagamento de suas obrigações, motivo pelo qual tem por objetivo manter disponibilidade de caixa para cumprimento de suas obrigações de curto prazo, fazendo o possível para que sempre haja liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações vincendas, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia trabalha alinhando disponibilidade e geração de recursos de modo que cumpra suas obrigações nos prazos acordados.

As maturidades contratuais dos principais instrumentos financeiros passivos estão demonstradas a seguir:

Em 31 de dezembro de 2022	Consolidado Valor Contábil	2023	2024
Fornecedores	3.090	3.090	-
Empréstimos	3.690	1.391	1.391
Outras contas a pagar	317	3.117	-
Credores por compra de participações	1.120	1.120	-

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de juros, taxas de câmbio, taxas de mercado no setor imobiliário, e índices econômicos gerais. Adicionalmente, fatores externos que impactem a atividade imobiliária que tenha impacto nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros ou no valor justo das propriedades para investimentos. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. A Administração entende que, no contexto da Companhia, todos os riscos de mercados, acima citados, estão mitigados e referem-se aos riscos relacionados às oscilações das taxas de juros. Sobre alterações na taxa de mercado, a Companhia acompanha anualmente as alterações, e reflete tais alterações em seus contratos de locação, em negociação com seus clientes, sempre em cada renovação.

Instrumentos financeiros

Classificação contábil e valores justos dos instrumentos financeiros

Os saldos contábeis e os valores de mercado dos instrumentos financeiros incluídos no balanço patrimonial em:

31 de dezembro de 2022

		Consolidado		Controladora	
	Nível	Valor contábil	Valor Justo	Valor contábil	Valor Justo
Ativos mensurados a custo amortizado					
Caixa e equivalente de caixa		2.007	2.007	776	776
Contas a receber de clientes		8.765	8.765	6.878	6.878
Outros créditos		10.278	10.278	10.278	10.278
Passivos Ativos mensurados a custo amortizado					
Fornecedores		3.090	3.090	72	72
Empréstimos e financiamentos	2	3.690	3.690	-	-
Outras Contas a pagar		317	317	10.250	10.250

31 de dezembro de 2021

		Consolidado		Controladora	
	Nível	Valor contábil	Valor Justo	Valor contábil	Valor Justo
Ativos mensurados a custo amortizado					
Caixa e equivalente de caixa		443	443	439	439
Contas a receber de clientes		7.712	7.712	6.520	6.520
Dividendo a receber		5.357	5.357	5.357	5.357
Outros créditos		19.884	19.884	22.808	22.808
Passivos Ativos mensurados a custo amortizado					
Fornecedores		335	335	15	15
Empréstimos e financiamentos	2	1.356	1.356	-	-
Outras Contas a pagar		360	360	-	-
Dividendos a pagar		2.250	2.250	2.250	2.250

Hierarquia do valor justo

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- **Nível 1** - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos;
- **Nível 2** - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- **Nível 3** - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A tabela a seguir apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo e suas respectivas hierarquias.

Descrição	31/12/2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	-	-	891.751
Descrição	31/12/2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Bens disponíveis para venda	-	-	278
Propriedades para investimento	-	-	881.903

Não houve transferências entre os níveis para os períodos apresentados.

Mensuração do valor justo

Abaixo detalham-se as técnicas de valorização utilizadas na mensuração dos valores justos de Nível 2 e 3, assim como os inputs significativos não observáveis utilizados.

Empréstimos e financiamentos – Mensurados ao custo amortizado

Essa categoria inclui empréstimos e financiamentos atrelados ao CDI, e ainda àqueles que possuem taxas pré-fixadas. O valor justo foi determinado baseando-se no valor presente do principal e fluxos de caixa futuros, descontados pela taxa média de CDI futuro, correspondente a todos os empréstimos, vencíveis em 2021, apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras.

19 Transação não caixa

A Companhia realizou as seguintes atividades não caixa que não são refletidas nas demonstrações de fluxo de caixa:

	2022 Consolidado
Aumento de capital com dividendos	25.300
Outros valores	717
Total	31.430
	2021 Consolidado
Compensação de tributos a recolher com saldos a recuperar	523
Aquisição de imobilizado	3.511
Baixa de imobilizado	23.571
Aquisição de intangível	354
Antecipação de dividendos	3.943
Outros valores	293
Total	32.195

20 Contingências

Em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, a Companhia, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, avaliou não existir processos avaliados como provável de perda ou possíveis, portanto nenhuma provisão foi constituída e nenhuma divulgação requerida.