

Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021	16



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Quotistas
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda. e da Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda. e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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 Sociedade 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.



Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativas 2.2 (a), as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findos em 31 de dezembro de 2020 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 22 de abril de 2021, sem ressalvas.

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Sociedade e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Sociedade. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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 Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

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 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 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 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 Sociedade 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 Sociedade. 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 Sociedade 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 26 de abril de 2022

A handwritten signature in blue ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Maria José De Mula Cury
Contadora CRC 1SP192785/O-4

Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balancos patrimoniais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de reais – R\$)

ATIVO

Nota	Controladora		Consolidado		
	2021	2020	2021	2020	
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	161	82	12.709	38.270
Títulos e Valores Imobiliários	6	5.451	-	11.589	-
Contas a receber	7	-	-	16.407	22.750
Imóveis a comercializar	8	-	-	9.605	12.455
Estoque de materiais		44	44	44	44
Dividendos a receber	9	-	9.085	-	-
Outros ativos		484	274	989	302
Total ativo circulante		6.140	9.485	51.343	73.821
Não circulante					
Contas a receber	7	-	-	16.340	24.715
Investimentos	10	45.931	66.157	-	-
Total ativo não circulante		45.931	66.157	16.340	24.715
Total dos ativos		52.071	75.642	67.683	98.536

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balanços patrimoniais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de reais – R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Passivo circulante					
Fornecedores	11	78	77	4.447	4.001
Passivos tributários correntes		-	16	685	508
Adiantamentos de clientes		92	99	221	221
Dividendos a pagar	9	-	-	-	2.271
Outros Passivos		475	475	3.192	3.800
Total passivo circulante		645	667	8.545	10.801
Passivo não circulante					
Provisão para contingências	12	-	-	1.373	1.181
Partes relacionadas	13	-	19.000	-	19.000
Impostos diferidos		-	-	655	1.957
Total do passivo não circulante		-	19.000	2.028	22.138
Total do passivo		645	19.667	10.573	32.939
Patrimônio líquido					
Capital social	14.1	51.610	51.610	51.610	51.610
Lucros Acumulados		-	4.365	-	4.365
Prejuízos acumulados		(184)	-	(184)	-
Total		51.426	55.975	51.426	55.975
Participação dos quotistas não controladores		-	-	5.684	9.622
Total do patrimônio líquido		51.426	55.975	57.110	65.597
Total do passivo e patrimônio líquido		52.071	75.642	67.683	98.536

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de reais – R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Operações					
Receita operacional líquida	15	-	-	1.357	102.354
Custo imóveis vendidos	16	-	-	(6.678)	(72.666)
Lucro (prejuízo) bruto		-	-	(5.321)	29.688
Receitas / (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	17	-	-	(1.104)	(3.075)
Despesas gerais e administrativas	17	(177)	(80)	(232)	(209)
Receita/ (despesas) com provisões	17	-	9	(582)	918
Outros resultados operacionais	17	358	-	1.285	(4.780)
Total		181	(71)	(633)	(7.146)
Resultado das participações societárias	10	(4.811)	19.173	-	-
Equivalência patrimonial		(4.811)	19.173	-	-
Resultado antes dos resultados financeiros		(4.630)	19.102	(5.954)	22.542
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	18	199	169	1.178	4.367
Despesas financeiras	18	(1)	(1)	(22)	(38)
		198	168	1.156	4.329
Resultado antes da tributação sobre o lucro		(4.432)	19.270	(4.798)	26.871
Impostos correntes		(117)	(50)	(770)	(3.451)
Impostos diferidos		-	-	311	384
Lucro/(Prejuízo) líquido dos exercícios		(4.549)	19.220	(5.257)	23.804
Resultado atribuível aos:					
Quotistas controladores		(4.549)	19.220	(4.549)	19.220
Participação de outros quotistas não controladores		-	-	(708)	4.584
				(5.257)	23.804
Resultado atribuído aos quotistas controladores - R\$					
Lucro/(Prejuízo) por lote de mil quotas - R\$		(78,88)	372,41		
Quantidade de quotas (lote de mil)		51.610	51.610		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de reais – R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro/(Prejuízo) líquido dos exercícios	<u>(4.549)</u>	<u>19.220</u>	<u>(5.257)</u>	<u>23.804</u>
Outros resultados abrangentes que são ou serão reclassificados subsequentemente para o resultado	-	-	-	-
Total resultado abrangente dos exercícios	<u>(4.549)</u>	<u>19.220</u>	<u>(5.257)</u>	<u>23.804</u>
Quotistas controladores			(4.549)	19.220
Participação dos outros quotistas não controladores			<u>(708)</u>	<u>4.584</u>
			<u>(5.257)</u>	<u>23.804</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de reais – R\$)

	Nota	Atribuível aos quotistas da controladores			Participação de quotistas não controladores	Patrimônio Líquido Consolidado	
		Capital	Reservas de Lucros	Prejuízos Acumulados			Patrimônio Líquido da controladora
Saldos em 31 de dezembro de 2019 - Reapresentado		146.610	-	(14.855)	131.755	26.530	158.285
Aumento de capital		-	-	-	-	7.508	7.508
Redução de capital	14.1	(95.000)	-	-	(95.000)	(24.400)	(119.400)
Lucro líquido do exercício		-	-	19.220	19.220	4.584	23.804
Distribuição de lucros		-	-	-	-	(4.600)	(4.600)
Constituição de reserva		-	4.365	(4.365)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		51.610	4.365	-	55.975	9.622	65.597
Redução de capital	14.1	-	-	-	-	(3.230)	(3.230)
Prejuízo do exercício		-	-	(4.549)	(4.549)	(708)	(5.257)
Absorção de Prejuízos		-	(4.365)	4.365	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		51.610	-	(184)	51.426	5.684	57.110

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro/(Prejuízos) antes do imposto de renda e contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:	(4.432)	19.270	(4.798)	26.871
Equivalência patrimonial	4.811	(19.173)	-	-
Provisão para contingências	-	(9)	582	(918)
Impairment de imóveis a comercializar	-	-	632	5.005
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	-	-	14.718	15.633
Imóveis a comercializar	-	-	2.850	65.367
Adiantamento a Fornecedores	-	-	-	6.022
Demais contas a receber	(210)	3	(687)	761
Fornecedores	1	(1)	446	(7.304)
Obrigações tributárias e diferidas	(16)	(62)	(1.436)	(1.304)
Adiantamentos de clientes	(7)	99	-	(2)
Outros passivos	-	(441)	(2.882)	(1.789)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	147	(314)	9.425	108.342
Imposto de renda e contribuição social pagos	(117)	(50)	(459)	(3.067)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	30	(364)	8.966	105.275
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicações financeiras	(5.451)	-	(11.589)	-
Lucros recebidos	5.464	67.575	-	-
Dividendos recebidos	9.951	131.000	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em controlada	-	(67.575)	-	(7.651)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	9.964	131.000	(11.589)	(7.651)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros:				
Redução de capital	-	(95.000)	-	(95.000)
Partes relacionadas	(9.915)	(36.000)	(19.000)	(36.000)
	(9.915)	(131.000)	(19.000)	(131.000)
De quotistas/partes relacionadas:				
Movimentos de quotistas não controladores	-	-	(3.938)	(21.492)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(9.915)	(131.000)	(22.938)	(152.492)
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	79	(364)	(25.561)	(54.868)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	82	446	38.270	93.138
No final do exercício	161	82	12.709	38.270
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	79	(364)	(25.561)	(54.868)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
		(não auditado)		(não auditado)
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	-	-	1.357	102.354
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	-	-	(6.678)	(72.666)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	181	(71)	(633)	(7.146)
	181	(71)	(7.311)	(79.812)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	181	(71)	(5.954)	22.542
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	-	-	-	-
	-	-	-	-
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	181	(71)	(5.954)	22.542
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	(4.811)	19.173	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	199	169	1.178	4.367
	(4.612)	19.342	1.178	4.367
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	(4.431)	19.271	(4.776)	26.909
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Impostos, taxas e contribuições	(117)	(50)	(459)	(3.067)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(1)	(1)	(22)	(38)
Lucros retidos	4.549	(19.220)	5.257	(23.804)
	4.431	(19.271)	4.776	(26.909)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Sociedade”), é uma sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo – SP, Avenida das Nações Unidas, 14.171, e possui o objeto de realização de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, o aluguel de imóveis próprios e a participação na qualidade de sócia, de outras Sociedades.

A Sociedade atua em dois projetos por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCP”). O objetivo das Sociedades em Conta de Participação é: **(i)** o planejamento, administração, desenvolvimento, incorporação imobiliária, gestão imobiliária (inclusive carteira de recebíveis) e construção do empreendimento Praça São Paulo (HD Fase 1) e RSVP (HD Fase 3).

Continuidade operacional

O objetivo dessa estrutura é comercialização e recebimento dos pagamentos sobre as unidades imobiliárias dos empreendimentos. Em conjunto, existem atividades inerentes a incorporação imobiliária como relacionamento com os clientes, fornecedores e garantias existentes em lei. Dessa forma, a Administração da Sociedade avaliou pela continuidade operacional tendo em vista as obrigações de longo prazo.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 26 de abril de 2022.

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

2.2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Sociedade. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, através da adoção das normas emitidas pelo (CPC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.13 (a). As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota explicativa nº 10 e o fundo exclusivo de aplicações financeiras para a Sociedade, também consolidado.

2.3. Consolidação

2.4. Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes práticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

2.5. Controladas

A Sociedade consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida. Adicionalmente, mantém Fundo exclusivo para aplicações financeiras do Grupo, o qual também é consolidado. Transações entre a Sociedade e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Sociedade e SCPs.

2.6. Demonstrações financeiras individuais

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

2.7. Moeda funcional

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

2.8. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações com liquidez em até 90 dias da data de aplicação, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

2.9. Contas a receber de clientes

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para "Impairment" de ativos financeiros.

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação de Índices Contratuais e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis". Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, 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.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.10. Imóveis a comercializar

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

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento), incorridos durante o período de construção.

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel.

Os ativos destinados à venda, substancialmente representados por imóveis concluídos, são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação.

2.11. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

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

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.12. Provisões

Reconhecidas quando a Sociedade tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

A Sociedade concede o exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A Sociedade monitora mensalmente a evolução das margens de seus respectivos projetos e constitui provisão para perdas cuja margem acumulada apresenta negativas ao final de cada exercício.

2.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

A Sociedade optou pelo regime especial de tributação - RET.

Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social – PIS).

2.14. Capital social

Representado exclusivamente por quotas, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas quotas são demonstrados no patrimônio líquido.

2.15. Reconhecimento da receita

De acordo com CPC 47, a receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Sociedade. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

Referidas orientações sobre o reconhecimento da receita vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Sociedade.

A Sociedade reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme a descrição a seguir:

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, 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 de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, 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 de 12% ao ano, acrescidos de atualização monetária, segundo os índices contratuais). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado a POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da 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 dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo - IPCA ou do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis”. Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, 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.

b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.16. Instrumentos Financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

Ativo/Passivo Financeiro	Classificação pelo CPC 48
Títulos e valores mobiliários	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Custo amortizado
Demais contas a receber	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado

As contas a receber pela venda de imóveis em construção, classificadas ao custo amortizado, correspondem a parcela da receita apropriada pela metodologia POC, que supera as parcelas já recebidas. Para essas contas a receber, a transferência da titularidade da unidade em construção apenas é efetuada por ocasião do recebimento integral do valor de venda, o que normalmente ocorre mediante o repasse do financiamento obtido pelo cliente junto às instituições financeira.

Para o cálculo da provisão para distratos, a Sociedade incorpora a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, conforme detalhamos na Nota 3.1.

2.17. Normas e interpretações novas e revisadas

As emissões/alterações de normas IFRS efetuadas pelo IASB que são efetivas para o exercício iniciado em 2021 não tiveram impactos nas Demonstrações Financeiras da Sociedade. Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2022 ou após, e a Sociedade está avaliando os impactos em suas Demonstrações Financeiras da adoção destas normas:

Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como Circulante ou Não circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Sociedade não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.

Melhorias anuais nas normas IFRS 2018-2020. Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Sociedade não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.

Alteração da norma IAS 16 – Imobilizado: Resultado gerado antes do atingimento de condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado

estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Sociedade não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.

Alteração da norma IAS 37 – Contrato oneroso: Custo de cumprimento de um contrato. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação dos custos relacionados ao cumprimento de um contrato oneroso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Sociedade não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.

Alteração da norma IFRS 3 – Referências a estrutura conceitual. Esclarece alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual do IFRS. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Sociedade não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.

Alteração da norma IAS 1 e Divulgação de práticas contábeis 2 – Divulgação de políticas contábeis. Esclarece aspectos a serem considerados na divulgação de políticas contábeis. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Sociedade não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.

Alteração da norma IAS 8 – Definição de estimativas contábeis. Esclarece aspectos a serem considerados na definição de estimativas contábeis. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Sociedade não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.

Alteração da norma IFRS 16 – Arrendamentos. Define o tratamento de mudanças em contratos de arrendamento mercantil que tenham relação direta com a pandemia da Covid-19. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/04/2021. A Sociedade não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Financeiras.

3. Estimativas e Julgamentos Relevantes

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Sociedade faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais.

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos exercícios deste e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir:

3.1 Reconhecimento de receita e “impairment” de contas a receber

O Sociedade usa o método de POC para apropriar a receita de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

“Impairment” de contas a receber - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados:

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, são provisões aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas;

(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

Ambas as provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “provisões”, no balanço patrimonial.

Impactos dos efeitos da COVID19 na provisão para distratos:

(i) evidências objetivas de *Impairment*: até o presente momento, não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeira a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita;

(ii) expectativa de distratos para os próximos 12 meses (IFRS9): O Comitê de Crise discute, entre outros fatores, o acompanhamento da carteira de contas a receber, incluindo repasse e a inadimplência. O Grupo reforçou as equipes de cobrança e elegeu uma equipe com viés comercial para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos. Houve um aumento expressivo no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento, mas a companhia tem obtido sucesso em controlar a inadimplência, que até o momento não apresentou crescimento. No entanto, existe a ciência que caso a crise em função do COVID-19 se estenda ao longo dos próximos meses, pode ocorrer uma deterioração da carteira, sem possibilidade ainda de mensuração da sua extensão e do impacto nos próximos exercícios.

3.2 Provisões

A Sociedade está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Adicionalmente, as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições; (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis.

Impactos dos efeitos da COVID19 nas provisões: (i) processos administrativos e judiciais: com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistentes em cada período de elaboração das demonstrações financeiras.

3.3 Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis

No mínimo, ao final de cada exercício, a Sociedade revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

Impactos dos efeitos da COVID19 na classificação e no valor recuperável dos estoques: (i) imóveis concluídos e em construção: Até o presente momento a Sociedade não alterou a sua política de preços; apesar da redução expressiva no volume de vendas nos meses abril e maio nas unidades, o volume de vendas recuperou rapidamente a partir de junho e já se encontram em patamares equivalentes ao pré-COVID19. Portanto, a Sociedade não se vê pressionada para a realização do estoque de imóveis e, conseqüentemente, não foi efetuada revisão do valor de realização dos estoques. A revisão do valor de recuperação poderá ocorrer nos próximos trimestres, caso se observe reflexos negativos importantes nos preços e mercado ou a crise tome proporções superiores do projetado nas análises de cenário. Adicionalmente, uma eventual deterioração futura do valor de venda pode afetar o valor recuperável dos estoques concluídos, em construção e dos terrenos para futura incorporação, podendo ser requerida a constituição de provisão, nos exercícios subsequentes.

4. Gestão de capital

4.1. Fatores de risco financeiro

Os instrumentos financeiros operados pela Sociedade têm como objetivo administrar a disponibilidade financeira de suas operações.

Com relação às contas a receber, a Sociedade restringe a sua exposição a riscos de créditos por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de créditos contínuas. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

a) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre da carteira de recebíveis. No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como face a garantia real de recuperação de seus produtos (unidades imobiliárias) nos casos de inadimplência durante o período de construção.

b) Risco de liquidez

É o risco de a Sociedade não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

A Sociedade possui e segue políticas financeiras que definem as diretrizes para o gerenciamento de riscos. Nos termos dessas políticas, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa e na liquidez de suas operações.

c) Risco de mercado

A Sociedade não realizou operações com derivativos financeiros e, portanto, não possui saldos em aberto em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Sociedade ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Sociedade para oferecer retorno aos quotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

A Sociedade monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde a dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de financiamentos (incluindo empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalente de caixa.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Bancos	13	-	5.498	136
Aplicações financeiras (i)	148	82	7.211	38.134
Total	161	82	12.709	38.270

- (i) As aplicações financeiras referem-se à aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 99,7% (2020 – 85,99%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. As referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

6. Título e valor imobiliário

As aplicações financeiras estão substancialmente representadas pelos ativos do fundo exclusivo para aplicações dos recursos financeiros e são compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (i)	5.451	-	11.589	-
Total	5.451	-	11.589	-

(i) Aplicação em Título do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

7. Contas a receber

Os valores de contas a receber de clientes totalizam os montantes a seguir demonstrados e estão apresentados em vista dos critérios utilizados para reconhecimento de receitas descritas na Nota no 2.9 e como as obras estão concluídas contemplando o valor integral referente às unidades vendidas.

	Consolidado	
	2021	2020
Contas a receber de clientes de incorporação	32.747	47.465
Total	32.747	47.465
Circulante	16.407	22.750
Não circulante	16.340	24.715

A Administração da Sociedade tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar cobrança ativa e eventuais leilões ou distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os leilões ou distratos, essas unidades são realocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distrato no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira às instituições financeiras de concessionárias de créditos.

O tratamento contábil da Sociedade no leilão ou distrato de unidades é o da reversão da receita e do custo acumulados anteriormente, registrados pelo andamento de obra do empreendimento quando da rescisão do contrato.

Distribuição do aging do contas a receber de clientes:

	Consolidado	
	2021	2020
até 180 dias	69	1.514
181 a 360	16.338	21.236
A vencer		
acima de 360 dias	16.340	24.715
Contas a receber de clientes	32.747	47.465

a) **Movimentação das provisões para distratos**

	2021	2020
Reversão (provisão) para distrato no contas a receber (Nota 14)	-	11.296
(Reversão) provisão para distrato nos imóveis a comercializar (Nota 15)	-	(10.469)
Reversão (provisão) de distratos a pagar (Nota 14)	-	1.961
Efeito líquido	-	2.788

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar como segue:

	Consolidado	
	2021	2020
Imóveis a comercializar Lote 1 "Praça São Paulo" (i)	18.642	22.124
(-) <i>Impairment</i>	(9.037)	(9.669)
Total	9.605	12.455

(i) Inclui os encargos financeiros incidentes sobre os empréstimos e financiamentos aplicados nesses empreendimentos, os quais são apropriados no resultado de acordo com os percentuais de venda de cada projeto.

a) **Movimentação do *impairment***

	Consolidado	
	2021	2020
Saldo Inicial	(9.669)	(4.664)
Reversão (i)	3.418	-
Adição	(2.786)	(5.005)
Saldo final	(9.037)	(9.669)

(i) Os efeitos no resultado são apresentados na linha de despesas por natureza (Nota Explicativa nº 16)

9. Dividendos a receber e a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo circulante				
SP 02 Lote 3(i)	-	9.085	-	-
Total	-	9.085	-	-
Passivo circulante				
Henry Dunant(i)	-	-	-	2.271
Total	-	-	-	2.271

(i) Os valores referentes a BVEP e Henry Dunant foram recebidos e pagos em junho de 2021.

10. Investimento

Principais informações das participações societárias em sociedades controladas:

Controladas	Participação (%)		Patrimônio Líquido		Lucro/(Prejuízos) do Exercício		Investimento	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 1	90,00	90,00	46.391	55.340	(3.949)	163	41.752	49.806
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 3	80,00	80,00	5.224	20.439	(1.572)	23.641	4.179	16.351
Total			51.615	75.779	(5.521)	23.804	45.931	66.157

a) Movimentação dos investimentos 2021

	2020	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência Patrimonial	2021
Controladas						
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 1	49.806	-	(4.500)		(3.554)	41.752
Atenas SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 3	16.351	-	(965)	(9.951)	(1.257)	4.179
Total	66.157	-	(5.465)	(9.951)	(4.811)	45.931

b) Movimentação dos investimentos 2020

	2019	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência Patrimonial	2020
Controladas						
Atenas Sp 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 1	9.707	67.575	(27.000)	-	(476)	49.806
Atenas Sp 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda – Lote 3	100.702	-	(85.600)	(18.400)	19.649	16.351
Total	110.409	67.575	(112.600)	(18.400)	19.173	66.157

11. Fornecedores

Referem-se a posição em aberto dos fornecedores de serviços e matérias a pagar:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Serviços	78	77	1.302	1.624
Materiais			3.145	2.378
Total	78	77	4.447	4.001

12. Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo da provisão para contingências de R\$1.373 no consolidado (R\$1.181 em 2020 no consolidado). Adicionalmente, a Sociedade tem ações de naturezas cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela Administração como possíveis, com base na avaliação de seus assessores legais, para os quais, conforme requerido pela prática contábil da Sociedade, não há provisão constituída. O montante das causas com prognóstico de perda possível de R\$ 271 (R\$ 195 em 2020).

13. Partes relacionadas

Referem-se a saldos remanescentes da redução de capital social a ser devolvida ao Quotista.

	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
Passivo não circulante		
Banco Votorantim S.A.(i)	-	19.000
Total	-	19.000

(i) Os valores foram pagos em junho de 2021.

Remuneração da Administração

A Administração da Sociedade é realizada no contexto da administração do Banco Votorantim S/A, não existindo pagamento adicionais aos administradores pela Sociedade nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital Social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social da Sociedade é de R\$ 51.610 (R\$ 51.610 em 2020), totalmente subscrito e integralizado, sendo representadas por 51.609.900 quotas (51.609.900 em 2020).

A composição societária em 31 de dezembro de 2021 está apresentada como segue:

Quotista	Quotas	R\$	%
----------	--------	-----	---

Banco Votorantim S.A.	51.609.899	51.610	100
BVIA – BV Investimentos Alternativos e Gestão de Recursos S.A.	1	-	-
Total	51.609.900	51.610	100

Em 18 de agosto de 2020, conforme 16ª alteração do Contrato Social, a Sociedade resolveu reduzir o capital social no valor de R\$95.000, o saldo remanescente de R\$ 19.000 a ser devolvido ao quotista Banco Votorantim S.A permaneceu no passivo não circulante até ser quitando no decorrer do ano de 2021.

14.2. Destinação do resultado

As importâncias destinadas às reservas de lucros são determinadas conforme estabelecido no Contrato Social, sendo que o saldo remanescente após essas apropriações e a distribuição de dividendos terá a aplicação que decidir a Assembleia Geral dos Quotistas.

	2021	2020
Lucro/Líquido (Prejuízos) do exercício	(4.071)	19.220
Compensação de prejuízos	-	(14.855)
Compensação com Reservas de Lucros	4.365	-
Reserva de Lucros	294	4.365

Reserva de Lucros e prejuízos acumulados:

Constituída obrigatoriamente a base de 5% do lucro líquido do período, até atingir o limite de 20% do capital social. A reserva legal poderá deixar de ser constituída quando acrescida do montante das reservas de capital exceder 30% do capital social. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento de capital ou para compensar o prejuízo.

15. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2021	2020
Incorporação e venda de imóveis	1.355	90.911
Provisão para distratos (Nota nº 7)	-	13.257
Tributos sobre venda(a)	2	(1.814)
Total	1.357	102.354

(a) Os saldos de tributos sobre a venda, incluem impostos correntes e diferidos.

16. Custos dos imóveis vendidos

	Consolidado	
	2021	2020
Terrenos	(4.049)	(36.787)
Incorporação	(120)	(1.089)
Construção	(2.471)	(22.452)
Financeiro	(38)	(1.869)
Provisão para distratos (Nota Explicativa nº. 7)	-	(10.469)
Total	(6.678)	(72.666)

17. Despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Serviços de terceiros	(177)	(72)	(232)	(195)
Provisões	-	9	(582)	918
Impairment de estoques	-	-	632	(5.005)
Publicidade e propaganda	-	-	(1.104)	(3.075)
Acordos judiciais	-	-	-	225
Outras Receitas e Despesas	358	(8)	653	(14)
Total	181	(71)	(633)	(7.146)
Despesas gerais e administrativas	(177)	(80)	(232)	(209)
Despesas comerciais	-	-	(1.104)	(3.075)
Despesas com provisões	-	9	(582)	918
Outros resultados operacionais	358	-	1.285	(4.780)
Total	181	(71)	(633)	(7.146)

18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita com juros e correção monetária	-	-	-	1.032
Rendimento de aplicações financeiras	199	169	1.171	3.056
Outros	-	-	7	279
Receita Financeira	199	169	1.178	4.367
Impostos sobre operações financeiras	-	-	(9)	(32)
Outros	(1)	(1)	(13)	(6)
Despesa Financeira	(1)	(1)	(22)	(38)
Resultado financeiro	198	168	1.156	4.329

19. Transações com partes relacionadas

	2020			
	Conglomerado Banco do Brasil	Conglomerado Financeiro Votorantim	Controladas	Total
Ativos				
Dividendos a receber	-	-	9.085	9.085
Passivos				
Dividendos a pagar	-	(2.271)	-	(2.271)
Contas a pagar com partes relacionadas	-	(19.000)	-	(19.000)

20. Transações que não afetam o caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Aumento de capital em sociedades investidas com AFAC	-	67.575	-	-
Redução de capital a devolver	-	(19.000)	-	(19.000)

21. Cobertura de seguros

A identificação, mitigação, gerenciamento de riscos e contratação de seguros são tratados pela Sociedade para assegurar a contratação, a preço certo, das coberturas adequadas a cada contrato ou empreendimento, em valores suficientes para fazer face à indenização de eventuais sinistros.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor de cobertura de seguros da Sociedade é considerado suficiente pela contratação para fazer face a eventuais sinistros, as premissas não foram objetos de análise pelos auditores independentes.

* * *