

Demonstrações Financeiras

Tellus IV Participações S.A.

31 de março de 2021
com Relatório do Auditor Independente

Tellus IV Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de março de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais.....	4
Demonstrações dos resultados.....	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tellus IV Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de março de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

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

Ênfase

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

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

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

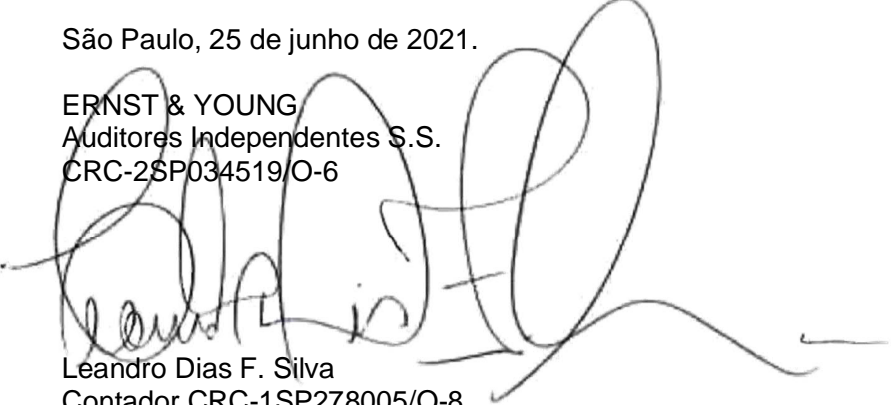
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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, 25 de junho de 2021.

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


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

Tellus IV Participações S.A.

Balanços patrimoniais
31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

Nota	Controladora		Consolidado		
	2021	2020	2021	2020	
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	173	60	17.777	293
Títulos e valores mobiliários	5	4.465	16.786	32.914	60.258
Contas a receber	6	-	-	226.627	12.152
Estoque de imóveis	7	-	-	241.565	112.100
Outros ativos		339	-	2.054	6.056
Impostos a recuperar		334	279	432	343
Dividendos a receber	9 c.	44.637	-	-	-
Total do ativo circulante		49.948	17.125	521.369	191.202
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	-	10.678
Estoque de imóveis	7	-	-	73.388	246.225
Outros ativos		-	-	680	680
Investimentos	8	561.294	467.026	140.432	141.720
Total do ativo não circulante		561.294	467.026	214.500	399.303
Total do ativo		611.242	484.151	735.869	590.505

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		2	-	2.747	2.363
Obrigações sociais e fiscais		-	2	269	286
Adiantamento de clientes	10	-	-	626	368
Contas a pagar	11	365	1	27.130	1.635
Dividendos a pagar		-	-	54	-
Tributos correntes com recolhimento diferido		-	-	9.040	471
Total do passivo circulante		367	3	39.866	5.123
Passivo					
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	-	19.961
Adiantamento de clientes	10	-	-	74.736	74.171
Contas a pagar	11	-	-	10.172	6.518
Impostos correntes com recolhimento diferido		-	-	-	427
Total do passivo não circulante		-	-	84.908	101.077
Patrimônio líquido					
Capital social	12.1	60.815	50.088	60.815	50.088
Capital a integralizar	12.1	(3.088)	-	(3.088)	-
Reserva de capital	12.2	424.225	355.471	424.225	355.471
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	52.272	-	52.272
Reserva de lucros	12.3	128.923	26.317	128.923	26.317
Total do patrimônio líquido		610.875	484.148	610.875	484.148
Participação de não controladores		-	-	220	157
Total do patrimônio líquido com participação de não controladores		610.875	484.148	611.095	484.305
Total do passivo e patrimônio líquido		611.242	484.151	735.869	590.505

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

Tellus IV Participações S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita líquida	13	-	-	384.023	179.542
(-) Custo dos imóveis vendidos	14	-	-	(184.513)	(123.864)
Lucro bruto		-	-	199.510	55.678
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	16	(191)	(441)	(1.521)	(3.092)
Despesas tributárias		(12)	(63)	(41)	(120)
Outras (despesas) receitas operacionais		(3.762)	-	(3.759)	35
Resultado de equivalência patrimonial	8	196.528	53.443	5.976	5.320
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		192.563	52.939	200.165	57.821
Resultado financeiro					
Receitas financeiras		240	1.267	1.231	2.208
Despesas financeiras		(287)	(841)	(403)	(1.012)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		192.516	53.365	200.993	59.017
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	17	-	-	(4.309)	(5.509)
Diferidos	17	-	-	(3.977)	(24)
Lucro líquido do exercício		192.516	53.365	192.707	53.484
Lucro líquido atribuído aos acionistas:					
Controladores				192.516	53.365
Não controladores				191	119
Lucro por ação (em reais R\$)	12.4	3,4167	1,0654		

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

Tellus IV Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do exercício	192.516	53.365	192.707	53.484
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	192.516	53.365	192.707	53.484
Lucro atribuído aos acionistas controladores			192.516	53.365
Lucro atribuído aos acionistas não controladores			191	119

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

Tellus IV Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital social		Reserva de Capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros à disposição dos Acionistas	Lucros /prejuízos acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
		subscrito	a integralizar									
Saldos em 1º de abril de 2019		34.307	(1.222)	297.762	-	-	-	-	(2.837)	328.010	179	328.189
Aumento de capital social	12.1	15.781	(15.781)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital	12.2	-	17.003	153.031	-	-	-	-	-	170.034	-	170.034
Redução de reserva de capital	12.2	-	-	(95.322)	-	-	-	-	-	(95.322)	-	(95.322)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	52.272	-	-	-	-	52.272	-	52.272
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	53.365	53.365	119	53.484
Constituição de reserva legal	12.3	-	-	-	-	2.526	-	-	(2.526)	-	-	-
Distribuição de dividendos	12.3	-	-	-	-	-	-	-	(24.211)	(24.211)	(141)	(24.352)
Constituição de reserva de lucros	12.3	-	-	-	-	-	23.791	-	(23.791)	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2020		50.088	-	355.471	52.272	2.526	23.791	-	-	484.148	157	484.305
Aumento de capital social	12.1	10.727	(10.727)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital	12.2	-	7.639	68.754	(52.272)	-	-	-	-	24.121	-	24.121
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	192.516	192.516	191	192.707
Constituição de reserva legal	12.3	-	-	-	-	9.626	-	-	(9.637)	-	-	-
Distribuição de dividendos	12.3	-	-	-	-	-	-	-	(89.910)	(89.910)	(128)	(90.038)
Constituição de reserva de lucros	12.3	-	-	-	-	-	24.872	-	(24.872)	-	-	-
Lucro a disposição dos acionistas	12.3	-	-	-	-	-	-	68.108	(68.108)	-	-	-
Saldos em 31 de março de 2021		60.815	(3.088)	424.225	-	12.152	48.663	68.108	-	610.875	220	611.095

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

Tellus IV Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	192.516	53.365	192.707	53.484
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício:				
Impostos correntes com recolhimento diferido	-	-	8.142	491
Imposto de renda e contribuição social	-	-	4.309	5.509
Rendimentos das aplicações financeiras	(240)	(1.267)	(1.231)	(2.208)
Resultado de equivalência patrimonial	(196.528)	(54.443)	(5.976)	(5.320)
Juros apropriados ao custo	-	-	3.178	210
Provisão aluguéis a pagar sobre compromisso de venda	-	-	27.225	-
(Aumento) diminuição de ativos e passivos operacionais:				
Estoque de imóveis	-	-	42.693	12.719
Impostos a recuperar	(55)	(204)	(89)	(215)
Contas a receber	-	-	(203.797)	(19.684)
Outros ativos	3.059	8	4.002	(4.705)
Fornecedores	2	-	384	1.173
Obrigações sociais e fiscais	(2)	(1)	(71)	(99)
Adiantamento de clientes	-	-	823	22.468
Contas a pagar	364	(742)	1.924	236
Outras contas a pagar	-	-	-	3.900
Dividendos recebidos de investidas	99.290	48.060	7.264	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(4.255)	(5.509)
Pagamento de juros sobre empréstimos	-	-	(3.026)	(427)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	98.406	45.776	74.206	62.023
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aporte de capital nas investidas	(45.065)	(230.841)	-	(136.400)
Redução de capital	-	93.681	-	-
Aquisição/resgate das aplicações financeiras	12.561	(11.541)	28.575	(50.919)
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(32.504)	(148.701)	28.575	(187.319)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Liberação e empréstimos	-	-	45.991	19.434
Pagamento de principal sobre empréstimos	-	-	(65.425)	-
Aporte de capital dos controladores	7.639	170.034	7.639	170.034
Aumento/redução de reserva de capital	68.754	(95.322)	68.754	(95.322)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(52.272)	52.272	(52.272)	52.272
Distribuição de dividendos	(89.910)	(24.211)	(89.984)	(24.352)
Caixa (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(65.789)	102.773	(85.297)	122.066
Aumento (diminuição) líquido (a) de caixa e equivalentes de caixa	113	(152)	17.484	(3.230)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	60	212	293	3.523
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	173	60	17.777	293

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

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

A Companhia possui o controle das seguintes empresas:

Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. tem como objeto específico o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e, especialmente, a venda do empreendimento imobiliário que será desenvolvido nos imóveis objetos das matrículas nº 195.649, 195.650, 84.988 e 84.989 todas registradas perante o 18º oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Meribaspe Empreendimentos Imobiliários SPE S/A tem como objeto específico o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e especialmente a venda do empreendimento imobiliário que será desenvolvido nos imóveis objetos das matrículas nº 1.835, 31.536, 10.247, 23.833, 21.389, 2.502, e 112.456 todas registradas perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, e ainda o imóvel situado nesta Capital à Pirajussara nº79, Butantã.

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S/A tem como objeto específico o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e especialmente a venda do empreendimento imobiliário que será desenvolvido nos imóveis objetos das matrículas nº 20.477 e 18.692 todas registradas perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, e ainda o imóvel situado nesta Capital à Rua Agostinho Cantú nº156 e Rua Desembargador Armando Fairbanks, 70 Butantã, bem como o recebimento dos alugueis e parcelas decorrentes da locação e alienação, respectivamente, do referido empreendimento.

Gessem Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. tem como objeto específico o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e, especialmente, a venda do empreendimento imobiliário que será desenvolvido nos imóveis situados à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04543-900, bem como o recebimento dos alugueis e parcelas decorrentes da locação e da alienação, respectivamente, do referido empreendimento. Encerrada em 26 de novembro de 2020.

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional--Continuação

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

Sidim Empreendimentos e Participações Ltda., tem como objeto específico o planejamento, a promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e especialmente a venda do empreendimento imobiliário que será desenvolvido nos imóveis situados à Rua Pirajussara nº 178, Rua Agostinho Cantú nº 347 e Rua Agostinho Cantú s/n, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como o recebimento dos alugueis e parcelas decorrentes da locação e da alienação, respectivamente, do referido empreendimento. Encerrada em 15 de fevereiro de 2021.

Coronavírus (COVID-19)

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

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

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

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

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

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

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Diretoria em 25 de junho de 2021.

2.2. Moeda funcional

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

2.3. Base de consolidação

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Base de consolidação--Continuação

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

2.4. Apuração do resultado

Receitas de locação

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

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

Venda de bens (incorporação imobiliária)

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.4. Apuração do resultado--Continuação

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

Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional do Custo de Construção (INCC) entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros, acrescidos de atualização monetária). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicada o POC. O encargo relacionado à comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

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

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Caixa equivalentes de caixa

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

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

2.6. Contas a receber

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

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

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

2.7. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 3,60 % a.a para o contas a receber de venda de unidades imobiliárias.

2.8. Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros não derivativos

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

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.8. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros não derivativos

i) *Passivos financeiros registrados ao custo amortizado*

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

2.9. Estoque de imóveis

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

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

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

2.10. Redução ao valor recuperável

Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.10. Redução ao valor recuperável--Continuação

Ativos não financeiros

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

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuro estimado são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são, em grande parte, independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "unidade geradora de caixa ou UGC"). Em 31 de março de 2021 e 2020 não foram identificados indicadores de perda no valor recuperável dos ativos não financeiros da Companhia.

2.11. Investimentos em controladas

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

2.12. Passivo circulante e não circulante

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

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

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

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

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis--Continuação

2.14. Resultado por ação

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

3. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

3.1. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao IAS 1 (Correlato ao CPC 26): Classificação de passivos como circulante ou não circulante	<p>Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:</p> <ul style="list-style-type: none">• O que significa um direito de postergar a liquidação;• Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;• Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;• Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação	<p>As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a administração da Companhia está avaliando os impactos que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.</p>

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

3. Novas normas e interpretações ainda não adotadas--Continuação

3.2. Novas normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2020

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações no CPC 15 (R1) - Definição de negócio	Esclarece considerações para determinação de um negócio, acerca contribuições significativas de entradas e saídas de recursos ("inputs" e "outputs").	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Reforma da taxa de juros de referência - CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48,	Fornecem isenções que se aplicam as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma da taxa de juros, quando estas suscitem incertezas sobre o período ou valor dos fluxos de caixa, em transações de hedge ou instrumentos de hedge.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações no CPC 23 e CPC 26 - Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Revisão do CPC 00 - Estrutura conceitual para relatório financeiro	Revisão de alguns novos conceitos e definições atualizados para critérios de reconhecimento de Ativos e Passivos.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações no CPC 06 (R2) - Benefícios relacionados a COVID 19 em contratos de arrendamentos	As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.

Os pronunciamentos descritos acima, foram avaliados pela a administração da Companhia em 2020 e não geraram mudanças significativas nas demonstrações financeiras, findas em 31 de março de 2021.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e bancos	173	12	2.358	227
Aplicações financeiras	-	48	15.419	66
	173	60	17.777	293

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

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Itaú – Soberano DI LP	4.465	16.786	32.914	60.258
	4.465	16.786	32.914	60.258

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

6. Contas a receber

	Consolidado	
	2021	2020
Clientes de incorporação e venda de imóveis	226.770	23.679
(-) Ajuste a valor presente	(143)	(849)
	226.627	22.830
Circulante	226.627	12.152
Não circulante	-	10.678

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

6. Contas a receber--Continuação

a) Aging list do contas a receber

Segue abaixo a composição do contas a receber em 2021 e 2020:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vencidos:	<u>20</u>	<u>177</u>
A vencer em:		
2020	-	12.271
2021	226.750	11.212
2022	-	18
2023	-	1
Totais	<u>226.770</u>	<u>23.679</u>

7. Estoques de imóveis

Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Tipo de projeto

Residencial

Localidade

São Paulo – SP

Início das obras

Indeterminado

Meribaspe Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Tipo de projeto

Uso Misto

Localidade

São Paulo – SP

Data de início do projeto

Novembro de 2015

Início das obras

Outubro de 2018

Data de conclusão do projeto

Mai de 2021

Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários S.A.

Tipo de projeto

Não definido

Localidade

Santos – SP

Início das obras

Indeterminado

Aenon Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Tipo de projeto

Uso Misto

Localidade

São Paulo – SP

Data de início do projeto

Fevereiro de 2019

Início das obras

Março de 2020

Previsão de conclusão do projeto

Julho de 2022

Sidim Empreendimentos Imobiliários Ltda

Tipo de projeto

Comercial

Localidade

São Paulo – SP

Data de início do projeto

Fevereiro de 2019

Início das obras

Março de 2020

Previsão de conclusão do projeto

Julho de 2022

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

7. Estoques de imóveis--Continuação

Composição do custo do imóvel a comercializar	2021	2020
Imóveis em construção (a)	3.191	97.599
Terrenos e custos com projetos	309.878	244.258
CEPAC – Potencial Construtivo	-	9.145
Taxa de administração SDI	-	5.735
Encargos financeiros	1.884	1.588
	314.953	358.325
Circulante	241.565	112.100
Não circulante	73.388	246.225

- a) Em abril de 2019 a controlada Meribaspe Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. realizou o lançamento do empreendimento misto River One, sendo os custos anteriormente alocados na linha de terrenos e custos com projetos reclassificados para imóveis em construção.

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

O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização. Em 31 de março de 2021 não existia expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Capitalização de juros

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

	2021	2020
Saldo inicial em 1º de abril	1.588	225
Encargos financeiros capitalizados (a)	3.474	1.573
Encargos apropriados aos custos dos imóveis vendidos	(3.178)	(210)
Saldo em 31 de março	1.884	1.588

- a) O montante capitalizado era composto por R\$2.499 referente aos empréstimos (nota 9) e R\$975 referente a capitalização das atualizações dos terrenos a pagar (nota 11).

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

8. Investimento

a) Composição do investimento

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Esek Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	19.707	19.795	-	-
Meribaspe Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	173.410	118.517	-	-
Meribaspe II Empreend. Imobiliários SPE S.A.	25.900	14.985	-	-
Gessem Empreend. Imobiliários SPE S.A. (c)	-	166	-	-
Aenon Empreendimentos e Participações Ltda.	200.511	170.308	-	-
Bethany Empreendimentos e Participações Ltda.	1.334	1.339	-	-
Sidim Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	196	-	-
BRZ Pantheon Investimentos Imobiliários S.A.	140.432	141.720	140.432	141.720
	561.294	467.026	140.432	141.720

- a) A investida Sidim Empreendimentos e Participações Ltda. foi criada em 28 de janeiro de 2019, sendo que em 9 de maio de 2019 a Companhia passou a fazer parte de seu quadro de quotistas. Em 15 de fevereiro de 2021 a investida foi encerrada;
- b) Em 26 de novembro de 2021 a investida Gessem Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. foi encerrada.

b) Posição patrimonial das investidas

	Participação		Ativo		Patrimônio líquido		Resultado	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Esek	99,90%	99,90%	19.739	19.985	19.727	19.815	(87)	(181)
Meribaspe	99,90%	99,90%	259.068	138.488	173.584	115.153	190.806	(773)
Meribaspe II	99,90%	99,90%	52.917	41.098	25.926	15.000	(84)	(62)
Gessem	-	99,90%	-	166	-	166	-	45.593
Aenon	99,99%	99,99%	257.068	226.905	200.511	170.308	154	284
Bethany	99,99%	99,99%	1.334	1.339	1.334	1.339	(47)	(87)
Sidim	-	99,99%	-	200	-	196	-	(14)
BRZ Pantheon	50,00%	50,00%	446.185	447.473	280.864	280.193	11.953	10.640

c) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo em 1º de abril	467.026	324.483	141.720	-
Aporte de capital	45.065	230.841	-	136.400
Redução de capital	-	(93.681)	-	-
Dividendos (a)	(143.927)	(48.060)	(7.264)	-
Equivalência patrimonial	196.528	53.443	5.976	5.320
Outros	(3.398)	-	-	-
Saldo em 31 de março	561.294	467.026	140.432	141.720

- a) Os dividendos propostos em 31/03/21, totalizaram R\$143.927, sendo que foi recebido R\$99.290 (DFC), e R\$44.637, registrado no balanço patrimonial a ser recebido das controladas e controladas em conjunto.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

9. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	2021	2020
Financiamento para construção de imóvel	-	19.961
	-	19.961

Valor refere-se ao crédito de financiamento para a construção do empreendimento imobiliário da controlada Meribaspe, sendo que o montante total aprovado junto à instituição financeira foi de R\$80.000 com as seguintes condições e prazos:

- Taxa de juros efetiva de 10,65% ao ano e taxa nominal de 0,85% ao mês.
- Imóvel dado como garantia (liberada com a liquidação em Dez/2020);
- Vencimento final em fevereiro de 2027;

	Consolidado	
	2021	2020
Saldo em 1º de abril	19.961	-
(+) Liberação	45.991	19.848
(+) Juros incorridos	2.499	954
(-) Pagamento de principal	(65.425)	-
(-) Pagamento de juros	(3.026)	(841)
Saldo em 31 de março	-	19.961

Em dezembro de 2020, com a venda da Torre Comercial, a controlada Meribaspe, antecipou a liquidação do financiamento.

10. Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	2021	2020
Meribaspe Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	626	368
Aenon Empreendimentos e Participações Ltda (a)	52.636	52.071
Meribaspe II Empreend. Imobiliários SPE S.A. (b)	22.100	22.100
	75.362	74.539
Circulante	626	368
Não circulante	74.736	74.171

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

10. Adiantamento de clientes--Continuação

- a) Em 31 de março de 2021, o montante de R\$52.636 refere-se a confissão de dívida decorrente de aquisições de imóveis, que serão pagos através de dação em pagamento de unidades do empreendimento a serem construídas pela controlada Aenon Empreendimentos e Participações Ltda. A operação não afetará o caixa da Companhia, visto que sua quitação ocorrerá através da entrega de unidades imobiliárias, por isso, seu efeito não afetou a demonstração de fluxos de caixa do período.
- b) Em 31 de março de 2021, o montante de R\$22.100 refere-se a confissão de dívida decorrente de aquisições de imóveis, que serão pagos através de dação em pagamento de unidades do empreendimento a serem construídas pela controlada Meribaspe II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

11. Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Renda mínima garantida a pagar (a)	-	-	27.225	-
Terrenos a pagar (b)	-	-	7.822	7.394
Outras contas a pagar	365	1	2.255	759
	365	1	37.302	8.153
Circulante	365	1	27.130	1.635
Não circulante	-	-	10.172	6.518

- a) Em dezembro de 2020 a controlada Meribaspe realizou a venda da torre comercial do empreendimento River One para o Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties, firmando um compromisso de renda mínima garantida de 7% a.a sobre o valor da aquisição, durante 15 meses a partir da data da venda. O total das despesas registradas foi de R\$31.630, sendo que foi desembolsado em 2021 o montante de R\$4.405, de forma que o efeito não pago demonstrado na DFC, foi de R\$27.225.
- b) Saldo composto pelos terrenos a pagar da controlada Meribaspe II e Aenon, nos valores de R\$4.820 e R\$3.002 respectivamente. Ambos os saldos possuem pagamentos com vencimento final superior a 12 meses e atualização com base no IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado).

12. Patrimônio líquido

12.1. Capital social

Em 31 de março de 2021 o capital social subscrito é de R\$60.815 representado por 60.815.283 (R\$50.088 e 50.088.112 em 2020) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. No exercício findo em 31 de março de 2021, o capital integralizado era de R\$57.727 (R\$50.088 em 2020).

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

12. Patrimônio líquido--Continuação

12.1. Capital social--Continuação

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

Acionista	2020			
	% participação	Integralizado	Capital social A integralizar	Total
SDI Administração de Bens	2,17%	1.089	-	1.089
Camon I LP	32,61%	16.333	-	16.333
Camon II LP	32,61%	16.333	-	16.333
Camon III LP	32,61%	16.333	-	16.333
	100,00%	50.088	-	50.088

Em novembro de 2019 os acionistas aumentaram o capital social da Companhia em R\$15.781, mediante a emissão de 15.781.166 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor, totalmente subscritas e integralizadas.

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

12.2. Reserva de capital

O valor é composto por 90% dos valores integralizados na Companhia para a subscrição de ações cujo saldo é de R\$424.225 (R\$355.471 em 2020).

Durante o exercício de 2021 as acionistas realizaram aportes para a reserva de capital em R\$68.754 (R\$153.031 em 2020).

Em dezembro de 2019 os acionistas resgataram R\$95.322 da conta de reserva de capital da Companhia, através do cancelamento de 9.532.181 ações ora resgatadas, sem redução do valor do capital social.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

12. Patrimônio líquido--Continuação

12.3. Destinação do resultado

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

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

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	192.516	53.365
Constituição de reserva legal 5%	(9.626)	(2.668)
Absorção de prejuízos acumulados	-	(2.837)
	182.890	47.860
Dividendos propostos - 25%	(45.723)	(11.965)
Dividendos adicionais	(44.187)	(12.246)
Subtotal dividendos	(89.910)	(24.211)
Constituição reserva de lucros	(24.872)	(23.649)
Lucro a disposição dos acionistas	(68.108)	-

12.4. Lucro líquido por ação

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

	Controladora	
	2021	2020
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	192.516	53.365
Média ponderada das ações ordinários para o lucro básico e diluído por ação	56.345.628	50.088.112
Lucro básico e diluído por ação	3.4167	1,0654

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

13. Receita líquida

	Consolidado	
	2021	2020
Receita de vendas de imóveis concluídos	-	145.687
Receita de vendas de imóveis em construção	422.323	38.352
Receitas de locações	-	3.131
Ajuste a valor presente	623	(849)
Despesas – renda mínima garantida (a)	(30.125)	-
Impostos incidentes sobre a receita	(8.798)	(6.779)
	384.023	179.542

- (a) Em dezembro de 2020 a controlada Meribaspe realizou a venda da torre comercial do empreendimento River One para o Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties, firmando um compromisso de renda mínima garantida de 7% a.a sobre o valor da aquisição, durante 15 meses a partir da data da venda. O total das despesas registradas foi de R\$31.630, sendo amortizado no exercício, em linha ao reconhecimento da receita de venda, o valor de R\$30.125.

14. Custo dos imóveis vendidos

	Consolidado	
	2021	2020
Custo com vendas de imóveis concluídos	-	(92.255)
Custo com vendas de imóveis em construção	(181.335)	(31.399)
Encargos financeiros	(3.178)	(210)
	(184.513)	(123.864)

15. Operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

15. Operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

<u>Empreendimentos em construção</u>		2021	2020
(I)	<u>Receita de vendas à apropriar de unidades vendidas</u>		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Receita de vendas contratadas	479.795	50.745
	(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	456.965	38.352
	Receita de vendas apropriadas	456.965	38.849
	Distratos - receitas estornadas	-	(497)
	Receitas de vendas à apropriar (A - B)	22.830	12.393
(v)	<u>Custo orçado de unidades vendidas à apropriar</u>		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Custo orçado das unidades	(223.362)	(41.456)
	Custo incorrido líquido das unidades	(212.734)	(31.399)
	(b) Custo de construção incorridos	(3.388)	(210)
	Encargos financeiros apropriados	(10.628)	(10.057)
	Custo orçado à apropriar (A - B - C) - sem encargos financeiros		
	Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	95,24%	75,74%
(vi)	<u>Custo orçado à apropriar de unidades em estoque</u>		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	(4.318)	(147.340)
	Custo incorrido das unidades - líquido	(4.113)	(111.356)
	(b) Custos de construção incorridos	(65)	(744)
	Encargos financeiros apropriados	(4.178)	(112.100)
	Custos de unidades		
	Custo orçado à apropriar em estoques sem encargos financeiras (A - B)	(205)	(35.984)

16. Despesas gerais e administrativas

As composições das despesas gerais e administrativas estão distribuídas da seguinte forma:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2021	2020	2021	2020
Serviços de terceiros	(145)	(191)	(382)	(544)
Condomínio (a)	-	-	-	(42)
Anúncios e publicações	-	-	(173)	(282)
Despesas comerciais (b)	-	-	(834)	(1.720)
Viagens e estadias	-	(2)	-	(6)
Fretes e carretos	-	-	(18)	(33)
Legais e Judiciais	(27)	(121)	(54)	(121)
Despesas com cartório	-	-	(23)	(70)
Seguros	(17)	(119)	(17)	(119)
Outras despesas administrativas	(2)	(8)	(20)	(155)
	(191)	(441)	(1.521)	(3.092)

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

16. Despesas gerais e administrativas--Continuação

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

17. Imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	Consolidado	
	2021	2020
1. Receitas operacionais:		
(a) Receitas de venda de imóveis, líquidas	422.323	-
Base de cálculo (RET 100 % IRPJ e CSLL)	422.323	-
Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%)	(8.109)	-
(b) Receitas de venda de imóveis, líquidas	-	183.686
Base de cálculo (8% IRPJ)	-	14.695
Base de cálculo (12% CSLL)	-	22.042
(c) Receitas de serviços	-	2.635
Base de cálculo (32% IRPJ e CSLL)	-	843
Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%) (b+c)	-	(4.390)
2. Outras receitas	991	2.208
Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)	(238)	(530)
3. Adicional de imposto de renda:		
Base de cálculo do imposto adicional	-	15.538
Dedução do adicional	-	(240)
Base de cálculo do imposto ajustada	-	15.298
Adicional de imposto de renda (10%)	-	(613)
4. Outras	61	-
Total da despesa com imposto de renda e contribuição social (1 + 2 + 3 + 4)	(8.286)	(5.533)
Correntes	(4.309)	(5.509)
Correntes com recolhimento diferido	(3.977)	(24)

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

18. Partes relacionadas

São partes relacionadas os controladores da Companhia, informados na Nota 12, bem como as empresas que fazem parte do grupo societário dos sócios.

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

As operações com partes relacionadas referem-se aos honorários relacionados com serviços de gerenciamento e apoio técnico para construção do empreendimento imobiliário com a SDI no total de R\$5.986 (R\$3.611 em 2020) conforme informado na Nota 7.

19. Instrumentos financeiros

19.1. Gestão de risco de capital

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

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

19.2. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
<u>Ativos financeiros</u>				
Valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	4.465	16.786	32.914	60.258
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	173	60	17.777	293
Contas a receber	-	-	226.627	22.830
Outros ativos	339	-	2.734	6.736
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	2	-	2.747	4.301
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	19.961
Contas a pagar	365	1	37.302	6.215

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

19.3. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

19.4. Gestão de risco de mercado

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

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

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

19.4. Gestão de risco de mercado--Continuação

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

19.5. Exposição a riscos cambiais

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

19.6. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Em 31 de março de 2021, a Administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50%:

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

19.6. Exposição a riscos de taxas de juros—Continuação

Indicadores	Saldo contábil	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
CDI		2,75%	2,06%	1,38%
INCC		4,50%	3,38%	2,25%
IGPM		12,63%	15,79%	18,95%
Aplicações financeiras	32.914	905	678	454
Contas a receber	226.627	10.198	7.660	5.099
Terrenos a pagar	(7.822)	(988)	(1.235)	(1.482)

19.7. Gestão do risco de liquidez

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

19.8. Concentração de risco

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

19.9. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2021 e 2020, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota 18.2, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações financeiras intermediárias.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Tellus IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

20. Provisão para demandas judiciais

Atualmente a Companhia não é parte integrante em nenhum processo judicial, não registrando, portanto, provisão para demandas judiciais em 2021 e 2020. Adicionalmente não existem processos com perdas possíveis a serem divulgados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.