

Técnica Administração e Participações Ltda.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2021 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Cotistas da
Técnica Administração e Participações Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Técnica Administração e Participações Ltda. (“Empresa”), 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, 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 da Técnica Administração e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”.

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”. Somos independentes em relação à Empresa, 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 - CFC, 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.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, 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, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando e 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido (“DTTL”), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada “Deloitte Global”) não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende : quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras e demonstrações 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, 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 Empresa.
- 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 31 de março de 2022


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Natacha Rodrigues dos Santos
Contadora
CRC nº 1 SP 257140/O-0

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020	PASSIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	41.185	39.737	Fornecedores	7	66.421	8.856
Contas a receber	5	6.522	2.577	Impostos e contribuições a recolher		143	104
Outros ativos circulantes		<u>71</u>	<u>71</u>	Imposto de renda e contribuição social	8	1.307	991
Total do ativo circulante		<u>47.778</u>	<u>42.385</u>	Outros passivos circulantes		<u>418</u>	<u>418</u>
				Total do passivo circulante		<u>68.289</u>	<u>10.369</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Propriedades para Investimentos	6	<u>284.479</u>	<u>188.629</u>	Fornecedores	7	11.405	-
Total do ativo não circulante		<u>284.479</u>	<u>188.629</u>	Provisão para demandas judiciais	9	<u>205</u>	<u>205</u>
				Total do passivo não circulante		<u>11.610</u>	<u>205</u>
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital Social	11	48.500	48.500
				Reserva de Reavaliação	11	29.822	30.220
				Reserva de lucros	11	<u>174.036</u>	<u>141.720</u>
				Total do patrimônio líquido		252.358	220.440
TOTAL DO ATIVO		<u>332.257</u>	<u>231.014</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>332.257</u>	<u>231.014</u>
						-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	31/12/2021	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2020
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	12	38.907	26.990	30.847
Custo dos Serviços Prestados	13	(2.851)	(1.618)	(2.994)
Lucro bruto		36.056	25.372	27.853
(DESPESAS) E RECEITAS OPERACIONAIS:				
Despesas gerais e administrativas	13	(953)	(547)	(578)
Resultado de equivalência patrimonial		-	2.031	-
Outras (despesas) receitas, líquidas		(120)	-	-
Lucro antes do resultado financeiro		34.983	26.856	27.275
Despesas financeiras	14	(51)	(15)	(15)
Receitas financeiras	14	2.048	741	741
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		36.980	27.582	28.001
Imposto de renda e contribuição social		(5.062)	(3.274)	(3.690)
Corrente	8	(5.062)	(3.274)	(3.690)
LUCRO DO EXERCÍCIO		31.918	24.308	24.311
LUCRO (LÍQUIDO DO PERÍODO ATRIBUÍDO A				
Acionistas controladores				24.308
Acionistas não controladores				3

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2021</u>	<u>Controladora</u> <u>2020</u>	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	31.918	24.308	24.311
Total de resultado abrangente do período	<u>31.918</u>	<u>24.308</u>	<u>24.311</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital social	Reserva de reavaliação	Reserva de lucros	Total atribuído aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		48.500	30.616	123.015	202.131	8	202.139
Resultado do exercício		-	-	24.308	24.308	3	24.311
Reserva de reavaliação		-	(396)	396	-	-	-
Distribuição de dividendos		-	-	(5.999)	(5.999)	(1)	(6.000)
Incorporação de controladas		-	-	-	-	(10)	(10)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		<u>48.500</u>	<u>30.220</u>	<u>141.720</u>	<u>220.440</u>	<u>-</u>	<u>220.440</u>
Resultado do exercício		-	-	31.918	31.918	-	31.918
Reserva de reavaliação		-	(398)	398	-	-	-
Distribuição de dividendos		-	-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>48.500</u>	<u>29.822</u>	<u>174.036</u>	<u>252.358</u>	<u>-</u>	<u>252.358</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2021	Controladora 2020	Consolidado 2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		36.980	27.582	28.001
Ajustes para reconciliar o resultado do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	6	2.718	1.342	2.718
Equivalência patrimonial		-	(2.031)	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		-	24	24
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber		(3.945)	2.275	3.039
Outros créditos		-	(75)	(70)
Fornecedores		(8.845)	(5.372)	(649)
Outras obrigações		38	334	(8.441)
Caixa gerado pelas atividades operacionais		26.946	24.079	24.622
Imposto de renda e contribuição social pagos	8	(4.746)	(3.099)	(3.637)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		22.200	20.980	20.985
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Adições às propriedades para investimentos	6	(20.752)	(6.029)	(6.029)
Caixa líquido das incorporações		-	3	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(20.752)	(6.026)	(6.029)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Distribuição de dividendos		-	(6.000)	(6.000)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		-	(6.000)	(6.000)
AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		1.448	8.954	8.956
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO NOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
Saldo inicial		39.737	30.781	30.781
Saldo final		41.185	39.737	39.737
AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		1.448	8.956	8.956

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Técnica Administração e Participações Ltda., (“Empresa ou Entidade”), denominada Técnica Comercial e Participações Ltda. anteriormente a 15 de outubro de 2013, foi fundada em 10 de abril de 2002 e tem como atividade principal a administração e comercialização de imóveis próprios.

A Empresa é proprietária de 29 imóveis nas cidades de Avaré, Bauru, Bertioga, Campinas, Guarulhos, Itanhaém, Itatiba, Jacaré, Jaú, Leme, Matão, Pindamonhangaba, Piracicaba, Poços de Caldas, Ribeirão Preto, Salto, São Paulo, Santa Bárbara d’Oeste, São Carlos, Sumaré, Ubatuba e Vinhedo.

1.1. Covid - 19

A pandemia do COVID-19 levou os clientes da Empresa a solicitarem descontos nos contratos de aluguéis, tendo a Empresa concedido um total de R\$ 1.269 em descontos (R\$1.934 no ano de 2020). Vale ressaltar que, devido ao fato de cerca de 65% dos aluguéis serem contratados com partes relacionadas, o efeito da pandemia foi limitado a alguns descontos pontuais concedidos a clientes que não são partes relacionadas. Não houve solicitação de rescisão de contratos.

1.2. Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2021, a Empresa apresentou capital circulante líquido negativo no montante de R\$20.511, principalmente em função das obrigações assumidas referente à aquisição de terrenos nas cidades de Avaré, Bertioga Jaú, Matão e Vinhedo, conforme mencionado nas notas explicativas nº 6 e 7. A Administração avaliou a capacidade da Empresa em continuar operando num futuro previsível e concluiu que tem a capacidade de manter suas operações e sistemas funcionando normalmente. Conforme divulgado na nota explicativa nº 12c, a Empresa possui vencimento de recebimentos de arrendamentos de curto prazo suficiente para suprir necessidades de caixa e honrar com compromissos de curto prazo assumidos. Assim, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e as demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade operacional.

1.3. Incorporações

Em 2 de novembro de 2020 os sócios aprovaram a incorporação das Empresas Técnica CD Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Técnica CRP Empreendimento Imobiliário SPE Ltda pela Técnica Administração e Participações Ltda, com a versão do acervo patrimonial incorporado para a Empresa nos termos do protocolo e justificação da incorporação, avaliado a valor contábil na data base de 31 de outubro de 2020, conforme laudo de avaliação emitido por Empresa independente especializada.

O acervo líquido incorporado em 31 de outubro de 2020 da Técnica CD Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. foi de R\$1, os quais estão compostos pelas contas a seguir:

	<u>31/10/2020</u>
Ativo	
Contas a receber	3
Propriedade para Investimento	<u>12.160</u>
Total do Ativo	<u><u>12.163</u></u>
Passivo	
Partes Relacionadas	12.162
Patrimônio líquido	<u>1</u>
Total do Passivo e Patrimônio líquido	<u><u>12.163</u></u>

O acervo líquido incorporado em 31 de outubro de 2020 da Técnica CRP Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. foi de R\$9.906 os quais estão compostos pelas contas a seguir:

	<u>31/10/2020</u>
Ativo	
Caixa e equivalentes de caixa	3
Contas a receber	407
Propriedade para Investimento	<u>14.916</u>
Total do Ativo	<u><u>15.326</u></u>
Passivo	
Obrigações tributárias	57
Partes Relacionadas	5.363
Patrimônio líquido	<u>9.906</u>
Total do Passivo e Patrimônio líquido	<u><u>15.326</u></u>

Devido às incorporações, os resultados Consolidados da Empresa do ano de 2020 contém o resultado do período de 1º de janeiro de 2020 a 31 de outubro de 2020 das Empresas Técnica CD Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Técnica CRP Empreendimento Imobiliário SPE Ltda e o resultado da controladora dos 12 meses de 2020. Os resultados apresentados para a Controladora contém os resultados de 12 meses da controladora e os resultados de 1º de novembro a 30 de dezembro de 2020 das empresas incorporadas.

2. BASE DE ELABORAÇÃO E MENSURAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária e os pronunciamentos contábeis, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro - IFRS emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB).

Adicionalmente, a Entidade considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros da Diretoria da Empresa em 31 de março de 2022.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos instrumentos financeiros derivativos, que foram mensurados pelos seus valores justos. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.2. Moeda funcional e conversão de moeda estrangeira

Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Empresa.

Transações e saldos em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação.

Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos usando-se a taxa de câmbio de fechamento na data de encerramento do exercício. Todas as diferenças são registradas na demonstração do resultado.

2.3. Classificação entre circulante e não circulante

Os ativos com previsão de realização ou que se pretenda vender ou consumir no prazo de doze meses, a partir das datas dos balanços, são classificados como ativos circulantes. Os passivos com expectativa de liquidação no prazo de doze meses a partir das datas dos balanços são classificados como circulantes. Todos os demais ativos e passivos (inclusive impostos fiscais diferidos) são classificados como “não circulantes”

Não há ativos e passivos relevantes de longo prazo sujeitos ao ajuste a valor presente. Ativos e passivos de curto prazo não são ajustados ao valor presente.

2.4. Pronunciamentos novos ou revisados, mas ainda não vigentes

Em 2021, a Entidade aplicou emendas e novas interpretações às IFRSs e aos CPCs emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados em ou a partir de 1º de janeiro de 2021. As principais alterações foram:

IAS 1 (CPC 26 (R1)) e IAS 8 (CPC 23): Definição de material - As alterações fornecem uma nova definição de material que afirma, "a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência - As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento - 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. Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

A Entidade não adotou antecipadamente as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não vigentes:

Alterações ao IAS 8 - Definição de estimativas contábeis. Aplicáveis para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros e como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis. A Administração avalia que essas alterações não terão impacto sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

IFRS 3 (CPC 15 (R1)): Definição de negócios - As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras, mas podem impactar períodos futuros caso a Empresa ingresse em combinações de negócios.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante. 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:

- 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 em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Técnica avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo e financiamentos existentes podem exigir renegociação.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem com as divulgações de passivos contingentes.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua e as revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os principais julgamentos e estimativas estão descritos nas seguintes notas explicativas:

	<u>Nota Explicativa</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5
Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos	6
Avaliação da recuperabilidade dos ativos (“impairment”)	6
Determinação da vida útil de ativos	6
Provisão para demandas judiciais	9

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

a) Prática contábil

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras são registradas pelo valor de custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

b) Composição dos saldos

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixas e bancos	8	56
Aplicações financeiras - Instituições financeiras	33.436	24.738
Aplicações financeiras - Partes Relacionadas (Nota 10)	<u>7.741</u>	<u>14.943</u>
	<u>41.185</u>	<u>39.737</u>

As aplicações financeiras com instituições financeiras são de liquidez imediata, remuneradas em média de 102% do Certificado de Depósito Interbancário (101% em 2020), podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da sua remuneração pactuada.

As aplicações financeiras com partes relacionadas são representadas por emissões de debêntures pela coligada Tenda Securitizadora S.A. (“Tenda Securitizadora”), remuneradas em média de 135% do Certificado de Depósito Interbancário, podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da sua remuneração pactuada.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

a) Prática contábil

As contas a receber de clientes correspondem aos recebíveis pelo arrendamento de terrenos e edificações, com base em termos determinados em contratos de arrendamento operacional.

Os saldos são registrados e mantidos no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos das contas a receber, o qual se aproxima do método de custo amortizado, deduzido das perdas de crédito esperadas, que são estabelecidas quando há indícios de perdas esperadas e que a Empresa não será capaz de receber todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber.

b) Uso de julgamentos e estimativas

A Administração da Empresa realiza avaliação com base em doze meses ou por toda a vida do ativo financeiro e registra os efeitos quando houver indicativos de perdas em crédito esperadas nos ativos financeiros como provisão para créditos de liquidação duvidosa (PECLD).

c) Composição dos saldos

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a receber - partes relacionadas - Nota 10 (i)	6.474	2.094
Contas a receber	617	1.052
(-) Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	<u>(569)</u>	<u>(569)</u>
	<u>6.522</u>	<u>2.577</u>

- (i) Composto por contas a receber referente aos contratos de arrendamentos operacionais de terrenos e edificações com Tenda Atacado S.A. e Voxcred Administradora de Cartões, Serviços e Processamento S.A.

A idade do saldo de contas a receber de clientes e demais contas a receber pode ser demonstrada conforme segue:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
A vencer	3.516	2.607
Títulos vencidos		
De 1 a 30 dias	3.109	31
De 31 a 60 dias	-	34
De 61 a 90 dias	-	44
De 91 a 120 dias	-	18
De 121 a 180 dias	17	32
Acima de 181 dias	<u>449</u>	<u>380</u>
Total	<u>7.091</u>	<u>3.146</u>

A movimentação da provisão para crédito de liquidação duvidosa no exercício foi:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo em 1º de janeiro	(569)	(545)
Constituição de provisão	-	(24)
Recuperação de créditos vencidos	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>(569)</u>	<u>(569)</u>

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS

a) Prática contábil e uso de estimativa

Propriedades para investimentos incluem terrenos e edifícios, mantidos para obtenção de renda e edifícios em construção para futuro uso como propriedades comerciais.

Reconhecimento e mensuração

As propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, deduzidos da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil estimada e incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Redução ao valor recuperável de propriedades para investimentos

A Administração da Empresa revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Valor Justo

Em 2021 e 2020 o valor justo está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborada por consultorias independentes, a metodologia utilizada foi o comparativo direto de dados de mercado para alcançar o valor de Mercado de Venda (valor justo), valor apurado:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Valor Justo	548.934	451.174

Vida útil

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos ativos, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado.

As vidas úteis estimadas das propriedades para investimentos são as seguintes:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Edificações	10 -70 anos	10 -70 anos

b) Composição e movimentação dos saldos

	% Taxa média de depreciação	31/12/2020	Adição (i)	Baixas	Transferência	31/12/2021
Custo						
Terrenos		137.044	85.285	-	10.250	232.579
Edifícios e benfeitorias		64.389	-	-	-	64.389
Investimentos em andamento		6.161	13.283	-	(10.250)	9.194
Total		<u>207.594</u>	<u>98.568</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>306.162</u>
Depreciação						
Edifícios e benfeitorias	3,5%	(18.965)	(2.718)	-	-	(21.683)
Total		<u>(18.965)</u>	<u>(2.718)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(21.683)</u>
Valor residual		<u>188.629</u>				<u>284.479</u>

(i) Em 2021 a Empresa adquiriu novos terrenos nas cidades de Avaré, Bertioga, Guarulhos, Jaú, Leme, Matão e Vinhedo.

Controladora	% Taxa média de depreciação	Incorporações				31/12/2020
		31/12/2019	Adição	(ii)	Baixas	
Custo						
Terrenos		106.645	13.979	16.420	-	137.044
Edifícios e benfeitorias		44.835	-	10.656	-	55.491
Investimentos em andamento		5.261	900	-	-	6.161
Total		156.741	14.879	27.076	-	198.696
Depreciação						
Edifícios e benfeitorias	3,5%	(8.725)	(1.342)	-	-	(10.067)
Total		(8.725)	(1.342)	-	-	(10.067)
Valor residual		<u>148.016</u>				<u>188.629</u>

(ii) Vide nota explicativa nº1.3

Consolidado	% Taxa média de depreciação	Incorporações				31/12/2020
		31/12/2019	Adição	Transferências	Baixas	
Custo						
Terrenos		123.065	13.979	-	-	137.044
Edifícios e benfeitorias		61.349	3.040	-	-	64.389
Investimentos em andamento		8.301	900	(3.040)	-	6.161
Total		192.715	17.919	(3.040)	-	207.594
Depreciação						
Edifícios e benfeitorias	3,5%	(16.247)	(2.718)	-	-	(18.965)
Total		(16.247)	(2.718)	-	-	(18.965)
Valor residual		<u>176.468</u>				<u>188.629</u>

c) Outras divulgações

A Empresa não possui bens penhorados, bloqueados judicialmente, cedidos em garantia ou com qualquer ônus.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve indicadores de perda por redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*).

A Empresa ainda não finalizou o registro em cartório das escrituras dos imóveis adquiridos nas cidades de Bertoga e Vinhedo. O valor de aquisição dos referidos imóveis foi de R\$6.500 e R\$20.035, respectivamente.

7. FORNECEDORES

Os fornecedores são obrigações a pagar pela aquisição de bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as obrigações a pagar com fornecedores são apresentadas como passivo não circulante. As obrigações a pagar com fornecedores são reconhecidas pelo seu valor nominal, atualizadas pelas respectivas taxas de contratos quando aplicável, e são equivalentes ao seu valor justo.

a) Composição dos saldos

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fornecedores	11	6
Obrigações para aquisição de imóveis (i)	<u>77.815</u>	<u>8.850</u>
	<u>77.826</u>	<u>8.856</u>
Circulante	66.421	8.856
Não Circulante	11.405	-

(i) As obrigações assumidas referem-se à aquisição de terrenos nas cidades de Avaré, Bertiooga Jaú, Matão e Vinhedo, conforme mencionado na nota explicativa nº 6.

8. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Prática contábil

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base na presunção de 32% do faturamento, após uma alíquota de 15%, acrescidas 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 Presumido. O imposto corrente é reconhecido no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes. A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar. O montante dos impostos correntes a pagar é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço. Os passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

b) Apuração do imposto de renda e da contribuição social

	<u>31/12/2021</u>	<u>Controladora</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2020</u>
Receita Bruta Serviços	40.381	28.012	32.015
Percentual - 32%	12.922	8.964	10.245
Rendimento de Aplicação Financeira	<u>2.036</u>	<u>737</u>	<u>737</u>
Base IRPJ e CSLL	<u>14.958</u>	<u>9.701</u>	<u>10.982</u>
(=) IRPJ à alíquota 15%	(2.244)	(1.455)	(1.647)
Adicional (10%)>240	<u>(1.472)</u>	<u>(946)</u>	<u>(1.055)</u>
(=) Total IRPJ apurado	<u>(3.716)</u>	<u>(2.401)</u>	<u>(2.702)</u>
CSLL à alíquota 9%	(1.346)	(873)	(988)
Despesa IRPJ e CSLL do período	<u>(5.062)</u>	<u>(3.274)</u>	<u>(3.690)</u>

c) Conciliação IRPJ e CSLL a recolher

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo no início do período	991	938
Apuração do ano	5.062	3.690
(-) IR fonte a compensar	(412)	(179)
(-) Pagamentos efetuados	(4.334)	(3.416)
(-) Incorporações	-	(42)
(=) IRPJ e CSLL a Recolher	<u>1.307</u>	<u>991</u>

9. PROVISÃO PARA DEMANDAS JUDICIAIS

a) Prática contábil

As provisões para demandas judiciais são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado de desembolso de caixa futuro, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião das assessorias legais da Empresa.

b) Composição e movimentação dos saldos

Com base na análise individual dos processos administrativos e judiciais relacionados a questões trabalhistas e cíveis movidos contra a Empresa, foram constituídas provisões no passivo, para riscos com perdas consideradas prováveis na avaliação de nossos assessores jurídicos, como segue:

- (i) Processos de natureza cível (indenizações, cobranças, entre outras) que se encontram em diferentes fases processuais e em diversos fóruns judiciais, no montante de R\$ 200 em 2021 e 2020.
- (ii) Processo tributário referente uma possível irregularidade na execução de obra na cidade de São Carlos, no montante de R\$ 5 em 2021 e 2020.

c) Processos classificados como possíveis

A Empresa é polo passivo em contingências administrativas e judiciais de natureza tributária, cível e trabalhista, as quais são classificados como risco de perda possível pelos seus consultores jurídicos. Com base na análise individual dos processos judiciais correspondentes e, suportada por opinião de seus assessores legais, a Administração entende que esses processos não necessitam de provisão. Os processos classificados com probabilidade de perda "possível" totalizam:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Cível	55	71
	<u>55</u>	<u>71</u>

10. PARTES RELACIONADAS

As transações com partes relacionadas referem-se a valores decorrentes de serviços prestados de locação de imóveis às coligadas Tenda Atacado e Voxcred e a debêntures adquiridas da Tenda Securitizadora.

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Ativo circulante		
Tenda Securitizadora S.A. - Nota 4	7.741	14.943
Voxcred Administradora de Cartões, Serviços e Processamento S.A. - Nota 5 (i)	-	15
Tenda Atacado S.A. - Nota 5 (i)	<u>6.474</u>	<u>2.079</u>
Total Ativo	<u>14.215</u>	<u>17.037</u>

- (i) As transações com partes relacionadas Tenda Atacado S.A. e Voxcred Administradora de Cartões, Serviços e Processamento S.A estão relacionadas às receitas obtidas na locação de imóveis. Os valores dessas transações estão informados na nota explicativa nº 12.

Remuneração dos administradores

A Administração da Empresa é realizada por prestadores de serviços administrativos e jurídicos, não parte relacionada, cuja despesa mensal de contratação está registrada como despesa com serviços de terceiros nas demonstrações financeiras. A direção dos negócios é realizada diretamente pelos sócios da Empresa que não fazem jus à remuneração como parte da Administração da Empresa, sendo remunerados somente como sócios por meio do recebimento de dividendos.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2021 é de R\$48.500, composto por 48.500, quotas de R\$1 (um real) cada, composto pelos seguintes quotistas: José Guilherme Severini, Pedro Olavo Severini Filho, Fausto Luis Severini e Carlos Eduardo Severini.

b) Distribuição lucros

Em 2021 não houve distribuição de lucros e dividendos, em 2020 foram distribuídos R\$ 6.000, referente a lucros auferidos no exercício.

c) Reserva de reavaliação

A reserva de reavaliação foi constituída em 2007, para os ativos por meio de laudos de avaliação realizados por avaliadores independentes.

12. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

a) Prática contábil

A Empresa é arrendadora em contratos classificados como arrendamentos operacionais por reter todos os riscos significativos e benefícios advindos da propriedade dos ativos subjacentes. Os recebimentos provenientes do arrendamento das propriedades para investimentos são reconhecidos como receita pelo método linear pelo período previsto nos contratos de arrendamentos operacionais. Valores recebidos pelos arrendatários para terminar os contratos de arrendamentos são reconhecidos no resultado do período quando o direito ao recebimento.

Os contratos de arrendamentos operacionais da Empresa possuem termos que levam ao reconhecimento de receitas de alugueis contingentes.

Sobre as receitas provenientes de aluguel dos imóveis incidem o PIS e COFINS à alíquota de 3,65%, aplicáveis às pessoas jurídicas cujo objeto social principal seja a locação de imóveis e sejam optantes pelo lucro presumido.

b) Composição dos saldos

	<u>31/12/2021</u>	<u>Controladora</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2020</u>
Locação de Imóveis	8.236	10.143	10.144
Locação de Imóveis - partes relacionadas	33.405	19.803	23.805
Receita operacional bruta	<u>41.641</u>	<u>29.946</u>	<u>33.949</u>
(-) Impostos incidentes	(1.474)	(1.022)	(1.168)
(-) Descontos incondicionais	<u>(1.260)</u>	<u>(1.934)</u>	<u>(1.934)</u>
Receita operacional líquida	<u><u>38.907</u></u>	<u><u>26.990</u></u>	<u><u>30.847</u></u>

c) Análise de vencimento de recebimentos de arrendamentos:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Menos de 1 ano	45.072	33.937
1 a 2 anos	39.034	30.890
2 a 3 anos	37.831	25.820
3 a 4 anos	37.831	24.714
4 a 5 anos	36.868	21.681
Mais de 5 anos	<u>31.746</u>	<u>17.642</u>
	<u><u>228.382</u></u>	<u><u>154.684</u></u>

13. DESPESAS POR NATUREZA

a) Prática contábil

A Empresa apresenta a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas com base na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas em nota explicativa.

b) Composição dos saldos

	<u>31/12/2021</u>	<u>Controladora</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2020</u>
Depreciação	(2.718)	(1.342)	(2.718)
Despesas Cartorárias	(133)	(276)	(276)
Custo dos serviços prestados	<u>(2.851)</u>	<u>(1.618)</u>	<u>(2.994)</u>
Serviços de Terceiros	(40)	(73)	(104)
Impostos e taxas	(866)	(448)	(448)
Outras despesas	<u>(47)</u>	<u>(26)</u>	<u>(26)</u>
Despesas gerais e administrativas	<u>(953)</u>	<u>(547)</u>	<u>(578)</u>

A Empresa se dedica exclusivamente a atividades do ramo imobiliário, especificamente alugando e vendendo imóveis próprios, atividades para as quais não prescinde de contratação de funcionários, assim como não revelam maior complexidade e dispensam a adoção de estrutura operacional complexa, sendo que atividades e rotinas que lhe são próprias vem sendo executadas por terceiros contratados e mediante esforços dos sócios. Por esse motivo não possui despesas administrativas significativas no seu resultado.

14. RESULTADO FINANCEIRO

a) Prática contábil

As receitas e despesas financeiras da Sociedade compreendem: (i) despesa de juros; (ii) ganhos/perdas líquidos de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado; e (iii) ganhos/perdas líquidos de variação cambial sobre ativos e passivos financeiros.

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

b) Composição dos saldos

	<u>31/12/2021</u>	<u>Controladora</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2020</u>
Despesas financeiras			
Juros pagos	(44)	-	-
Outros	<u>(7)</u>	<u>(15)</u>	<u>(15)</u>
Total despesas financeiras	<u>(51)</u>	<u>(15)</u>	<u>(15)</u>
Receitas financeiras			
Rendimentos s/ aplicação financeira	2.036	737	737
Outras receitas financeiras	<u>12</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
Total receitas financeiras	<u>2.048</u>	<u>741</u>	<u>741</u>
Resultado financeiro, líquido	1.997	726	726

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Prática contábil

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Empresa quando a Empresa for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos pela Empresa são subseqüentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros:

- Custo amortizado:

Quando um ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais; e

Quando os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

- Valor justo por meio do resultado (“VJR”):

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensuração ao custo amortizado acima mencionados são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Esses ativos financeiros são mensurados ao valor justo no final de cada período de relatório e os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo são registrados pelo regime de competência na demonstração do resultado, nas rubricas “Receitas financeiras” e “Despesas financeiras”, respectivamente.

A Administração desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Sociedade em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como:

- Valor justo por meio do resultado:

Compreendem os passivos mantidos para negociação mensurados pelo valor justo e cujos ganhos ou perdas são reconhecidos diretamente no resultado.

- Passivos financeiros ao custo amortizado:

Compreendem os passivos mensurados pelo método da taxa efetiva de juros, incluindo empréstimos, com alocação dos juros efetivos incorridos pelo respectivo período do contrato.

O método da taxa efetiva de juros é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa efetiva de juros é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

b) Instrumentos financeiros por categoria

O valor justo dos instrumentos financeiros não difere do valor contábil, conforme apresentado abaixo:

	Valor contábil		Valor justo	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros - custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	41.185	39.737	41.185	39.737
Contas a receber	6.522	2.577	6.522	2.577
Outros ativos	71	71	71	71
	<u>47.778</u>	<u>42.385</u>	<u>47.778</u>	<u>42.385</u>
Passivos financeiros - custo amortizado:				
Fornecedores	77.826	8.856	77.826	8.856
Outros passivos	418	418	418	418
	<u>78.244</u>	<u>9.274</u>	<u>78.244</u>	<u>9.274</u>

c) Valor justo versus contábil

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

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

Para todas as operações a Administração considera que o valor justo se equipara ao valor contábil, uma vez que para essas operações o valor contábil reflete o valor de liquidação naquela data.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não havia instrumentos financeiros mensurados ao valor justo.

d) Principais riscos financeiros aos quais estamos expostos

A Empresa participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destina para aquisição de imóvel, ao qual a Empresa entende que não está exposta a riscos financeiros, pois praticamente todos os imóveis são adquiridos com recursos próprios para manter os negócios e estrutura operacional segura e não exposta a risco.

A Administração não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

e) Risco de liquidez

O risco de liquidez é o risco de a Empresa não conseguir liquidar seus passivos financeiros quando vencerem. Nós gerenciamos nosso risco de liquidez assegurando, na medida do possível, que dispomos, em qualquer momento, de ativos líquidos disponíveis suficientes para liquidar, considerando nossas linhas de crédito, nossos passivos quando de sua data de vencimento, quaisquer que sejam as condições de mercado. A tabela a seguir demonstra em detalhes o vencimento dos passivos financeiros contratados:

	31 de dezembro de 2021		
	Até 1 ano	2 a 5 anos	Total
Passivos financeiros			
Fornecedores	66.421	11.405	77.826
Outros passivos	418	-	418
	<u>66.839</u>	<u>11.404</u>	<u>78.244</u>
	31 de dezembro de 2020		
	Até 1 ano	2 a 5 anos	Total
Passivos financeiros			
Fornecedores	8.856	-	8.856
Outros passivos	418	-	418
	<u>9.274</u>	<u>-</u>	<u>9.274</u>

As projeções de fluxo de caixa da Empresa são monitoradas de forma contínua, para melhor ajustar os recursos disponíveis, bem como antecipar quaisquer eventos que possam afetar a nossa liquidez.

f) Risco da taxa de juros

A Empresa possui ativos e passivos financeiros expostos ao risco de variação das taxas de juro. Uma análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação do CDI. A análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros sujeitos à sensibilidade da taxa de juros está apresentada conforme segue:

31 de dezembro de 2021	Resultado financeiro			
	Risco	Exposição	Cenário provável (i)	Cenário 10%
Aplicações financeiras	Baixa do CDI	41.177	3.768	3.391
			<u>3.768</u>	<u>3.391</u>

(i) Para o cenário provável do CDI, foi considerado a taxa anual conforme site B3 (9,15% a.a.) em 31 de dezembro de 2021.

g) Risco de crédito

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa.

A Empresa exerce uma postura ativa sobre o gerenciamento dos diversos riscos a que está sujeita, através de um conjunto de iniciativas, procedimentos e políticas operacionais abrangentes que permitem mitigar os riscos inerentes ao exercício das suas atividades.

h) Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas para Empresa.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pela Empresa em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos da Empresa.

i) Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

A Empresa tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, e a rentabilidade da Empresa poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, entre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Empresa, a rentabilidade. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei do inquilinato, poderá afetar a rentabilidade.

16. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Obrigações para aquisição de imóveis / aquisição de imobilizado	77.815	8.850
