Grant Thornton

Noah Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2021	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas e Administradores da
Noah Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Noah Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Noah Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. em 31 de dezembro 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, aplicáveis às Pequenas e Médias Companhias (NBC TG 1000) (R1).

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 sua controlada 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.

© 2022 Grant Thornton Auditores. Todos os direitos reservados

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados de forma comparativa às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não foram examinadas por nós, nem por outros auditores independentes.

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias Companhias, 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 sua controlada são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 sua controlada;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- concluímos 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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações

financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, 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, 20 de abril de 2022

André Messias Leite Barbosa
CT CRC 1SP-291.589/O-0

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC 2SP-034.766/O-0

© 2022 Grant Thornton Auditores. Todos os direitos reservados

Noah Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

ATIVO

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2021	2020	2021	2020
			(Não auditado)		(Não auditado)
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	13.913.760	685.756	13.920.564	687.034
Contas a receber	-	12.600	-	12.600	-
Outros créditos	-	41.098	20.645	41.098	20.644
Total do ativo circulante		13.967.458	706.401	13.974.262	707.678
Ativo não circulante					
Investimentos	5	6.103	1.277	-	-
Imobilizado	6	55.864	-	55.864	-
Total do ativo não circulante		61.967	1.277	55.864	-
Total do ativo		14.029.425	707.678	14.030.126	707.678

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

Noah Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
			(Não auditado)		(Não auditado)
Passivo circulante					
Fornecedores	7	102.477	4.964	103.177	4.964
Obrigações sociais e trabalhistas	8	112.114	6.018	112.114	6.018
Obrigações tributárias	-	7.090	2.684	7.091	2.684
Total do passivo circulante		221.681	13.666	222.382	13.666
Passivo não circulante					
Partes relacionadas	-	-	1.600.000	-	1.600.000
Total do passivo não circulante		-	1.600.000	-	1.600.000
Patrimônio líquido					
Capital social	10	16.600.958	1.000	16.600.958	1.000
Prejuízos acumulados		(2.793.214)	(906.988)	(2.793.214)	(906.988)
Total do patrimônio líquido		13.807.744	(905.988)	13.807.744	(905.988)
Total do passivo e do patrimônio líquido		14.029.425	707.678	14.030.126	707.678

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

Noah Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	2021	2020	2021	2020
			(Não auditado)		(Não auditado)
Receita operacional líquida	11	31.972	-	31.972	-
Lucro bruto		31.972	-	31.972	-
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	12	(1.896.038)	(842.627)	(2.048.333)	(846.735)
Resultado em equivalência patrimonial	5, c	(152.026)	(4.222)	-	-
Resultado antes do resultado financeiro e impostos		(2.016.092)	(846.849)	(2.016.361)	(846.735)
Despesas financeiras	13	(1.681)	(875)	(2.028)	(989)
Receitas financeiras	13	142.056	38.700	142.673	38.700
Resultado financeiro		140.375	37.825	140.645	37.711
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(1.875.717)	(809.024)	(1.875.716)	(809.024)
(-) Imposto de renda e contribuição social		(10.509)	(5.244)	(10.510)	(5.244)
Prejuízo do exercício		(1.886.226)	(814.268)	(1.886.226)	(814.268)
Resultado por ação	10.c				
Número médio ponderado de ações - básico		1.445.577	1.000		
Prejuízo por ação - básico		(1,30)	(814,27)		

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

Noah Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

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

(Em reais)

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido dos controladores
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (Não auditado)		1.000	10.116	(92.720)	(81.604)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	(10.116)	-	(10.116)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(814.268)	(814.268)
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (Não auditado)		1.000	-	(906.988)	(905.988)
Aumento de capital	8.a	16.599.958	-	-	16.599.958
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.886.226)	(1.886.226)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		16.600.958	-	(2.793.214)	13.807.744

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

Noah Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
		(Não auditado)		(Não auditado)
Prejuízo do exercício	(1.886.226)	(814.268)	(1.886.226)	(814.268)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(1.886.226)	(814.268)	(1.886.226)	(814.268)

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

Noah Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados
exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
		(Não auditado)		(Não auditado)
Prejuízo do exercício	(1.886.226)	(814.268)	(1.886.226)	(814.268)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos usados nas atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	152.026	4.222	-	-
Depreciação	1.238	-	1.238	-
Variações nos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber	(12.600)	5.497	(12.600)	5.497
Outros créditos	(20.454)	(19.645)	(20.454)	(19.644)
Fornecedores e outras contas a pagar	97.512	2.400	98.212	2.400
Obrigações sociais e trabalhistas	106.096	3.182	106.096	3.182
Obrigações tributárias	4.408	2.684	4.408	2.684
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(1.558.000)	(815.928)	(1.709.326)	(820.149)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aporte na controlada	(156.852)	(5.499)	-	-
Adição de ativo imobilizado	(57.102)	-	(57.102)	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(213.954)	(5.499)	(57.102)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Integralização de capital social	16.599.958	-	16.599.958	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(10.116)	-	(10.116)
Partes relacionadas	(1.600.000)	50.000	(1.600.000)	50.000
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	14.999.958	39.884	14.999.958	39.884
Aumento (redução) líquido de caixa	13.228.004	(781.543)	13.233.530	(780.265)
Caixa no início do período	685.756	1.467.299	687.034	1.467.299
Caixa no final do período	13.913.760	685.756	13.920.564	687.034
Aumento (redução) líquido de caixa	13.228.004	(781.543)	13.233.530	(780.265)

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

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

(Em reais)

1. Informações gerais

A Noah Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A ("Companhia"), estabelecida na Rua Afonso de Freitas, 377 – São Paulo – SP, fundada em 25 de julho de 2019, conforme ata de assembleia geral de constituição, tem como objeto social a atividade de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, construção e a participação em outras sociedades no Brasil ou no Exterior na qualidade de sócia, acionista ou quotista, sempre empregando em seus projetos a tecnologia da *Mass Timber* (madeira Engenheirada), com destaque para os produtos CLT (*Cross Laminated Timber*) e *Glue-lam*, também conhecido como Madeira Laminada Colada.

A Companhia possui como estratégia de negócio, trazer a industrialização e sustentabilidade para a construção civil com a substituição do aço e concreto, em nossas estruturas prediais, pela madeira. Desta forma, damos maior dinamismo à construção de nossos espaços, encurtamos o ciclo econômico de nossos empreendimentos, consequentemente entregamos maior rentabilidade no investimento.

Além dos benefícios financeiros da tecnologia, a tecnologia de construção reduz significativamente as emissões de carbono da atmosfera, quando comparado com as emissões de construções de edifícios similares.

Atuamos, **majoritariamente**, como desenvolvedores de negócios imobiliários, através de consultoria para a aquisição de terrenos, elaboração dos respectivos projetos, e execução/construção dos edifícios. Ou seja, quando atuarmos desta maneira, prestaremos serviço à investidores (terceiros), os proprietários dos ativos.

Para cada empreendimento que a Companhia venha a desenvolver, será constituída uma SPE para tal propósito.

Atualmente a Companhia possui uma única controlada denominada Pinus Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. ("SPE"), onde pretende desenvolver empreendimentos imobiliários a serem identificados no futuro.

A Companhia também atua com consultoria e execução de construção de edifícios para terceiros.

a) Impactos da COVID-19

No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, o vírus vem se alastrando rapidamente ao redor do mundo, criando uma crise sanitária, e por consequência, econômica.

A Administração avaliou os impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e não identificou ajustes a serem realizados e nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021, bem como não há divulgações de impactos decorrentes da pandemia no exercício de 2022 a serem realizadas em conformidade com o CPC 24 – Evento subsequente.

2. Base de preparação

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas findas em 31 de dezembro de 2021, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a pequenas e médias empresas de acordo com a Resolução nº 1.255/2009 emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que aprovou o pronunciamento NBC TG 1.000 (R1) – "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas". Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

A administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação em 20 de abril de 2022.

2.3. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto compra de terreno com permutas físicas mensuradas pelo valor justo e quando mencionado de outra forma.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

2.4. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de sua controlada, relacionada abaixo:

	Participação Acionária	
	2021	**2020**
		(Não auditado)
Consolidado - Participação direta		
PINUS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO E PARTICIPAÇÕES LTDA	100%	99,90%

Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos quotistas/acionistas não controladores quando aplicável.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis da controlada estão alinhadas com as políticas adotadas pela Companhia. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora as informações financeiras de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, a Companhia reconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

2.5. Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da Companhia e de sua controlada.

Ao definir a moeda funcional, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçados dos empreendimentos

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras para refletir alteração de preços dos materiais e serviços, além da atualização mensal pela variação do INCC.

b) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa. Incluem caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras realizáveis em até 30 dias da data original do título ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

3.2. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente o recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas. Para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

a) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia 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 Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

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

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Companhia e sua controlada não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

3.3. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.4. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando houver.

Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais de imobilizado, considerando os componentes principais. Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil do imobilizado), são reconhecidos em outras receitas e outras despesas operacionais no resultado.

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente. Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

Vida útil estimada para o exercício corrente:

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Equipamentos de comunicação	10%

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

3.5. Avaliação do valor recuperável dos ativos

O valor contábil líquido dos ativos é avaliado anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando aplicável, se houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável.

Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos menores níveis para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidade Geradora de Caixa – UGC).

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Administração não identificou indicadores de que o ativo imobilizado poderia apresentar perdas.

3.6. Fornecedores e outras contas a pagar

As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

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

3.7. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Reconhecidas quando a Companhia e sua controlada têm 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. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, sendo utilizada a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos assessores legais da Companhia.

3.8. Benefícios a funcionários

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

3.9. Lucro básico por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias em circulação no encerramento do respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.10. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas na Seção 7 do CPC PME – “Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas” – Demonstração dos fluxos de caixa.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		**Consolidado**	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
		(Não auditado)		(Não auditado)
Bancos conta movimento	10.778	10.081	10.788	11.359
Aplicações financeiras	13.902.982	675.675	13.909.776	675.675
Total	**13.913.760**	**685.756**	**13.920.564**	**687.034**

Abertura do saldo das aplicações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
		(Não auditado)		(Não auditado)
Certificado de Depósito Bancário	13.902.982	675.675	13.909.776	675.675
Total	**13.902.982**	**675.675**	**13.909.776**	**675.675**

A Companhia considera como equivalentes de caixa os saldos de caixa, bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata. As aplicações financeiras de curto prazo referem-se a investimentos em Certificado de Depósito Bancário (CDB), remunerados com base na variação da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (97,7% a 120% do CDI), e Fundos de Investimentos taxados em renda fixa.

As aplicações financeiras serão utilizadas pela Administração no giro financeiro operacional.

5. Investimentos

A movimentação dos investimentos em controladas está descrita abaixo:

a) Composição

	2021	**2020**
		(Não auditado)
Pinus Empreendimento Imobiliário e Participações Ltda	6.103	1.277
Total	**6.103**	**1.277**

b) Informações da controlada

	Pais	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido antes do resultado	Receita líquida	Resultado	% de Participação
Saldos em 31 de dezembro de 2021	Brasil	6.804	700	158.130	-	(152.026)	100%
Total		**6.804**	**700**	**158.130**	**-**	**(152.026)**	**100%**

c) Movimentação da controlada

Saldo do investimento 31/12/2019 (não auditado)	**-**
Integralização de capital	5.499
Equivalência patrimonial	(4.222)
Saldo do investimento 31/12/20 (não auditado)	**1.277**
Investimentos em controladas	**156.852**
Equivalência patrimonial	(152.026)
Saldo do investimento em controladas em 31/12/2021	**6.103**

6. Imobilizado

a) Composição

Descrição	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Controladora / Consolidado Líquido contábil 2021	2020 (Não auditado)
Máquinas e equipamentos	10%	5.390	(90)	**5.300**	**-**
Computadores e periféricos	20%	46.009	(1.053)	**44.956**	**-**
Equipamentos de comunicação	10%	5.703	(95)	**5.608**	**-**
Total		**57.102**	**(1.238)**	**55.864**	**-**

b) Movimentação do imobilizado

Descrição	Valor líquido 2020 (Não auditado)	Adições	Depreciações	Controladora /Consolidado Valor líquido 2021
Máquinas e equipamentos	**-**	5.390	(90)	**5.300**
Computadores e periféricos	**-**	46.009	(1.053)	**44.956**
Equipamentos de comunicação	**-**	5.703	(95)	**5.608**
Total	**-**	**57.102**	**(1.238)**	**55.864**

7. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
		(Não auditado)		(Não auditado)
Fornecedores	102.477	4.964	103.177	4.964
Total	**102.477**	**4.964**	**103.177**	**4.964**

Referem-se aos valores a pagar aos fornecedores nacionais de equipamentos, software e consultorias jurídica e de recursos humanos, com vencimento previsto dentro de 1 ano.

8. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
		(Não auditado)		(Não auditado)
Salários e pró-labore a pagar	1.351	2.807	1.351	2.807
INSS a recolher	51.415	1.697	51.415	1.697
FGTS a recolher	3.407	241	3.407	241
Provisão de férias e encargos sobre férias	9.649	1.195	9.649	1.195
IRRF a recolher sobre salários	46.292	78	46.292	78
Total	**112.114**	**6.018**	**112.114**	**6.018**

9. Provisão para demandas judiciais

A Companhia, no curso normal de suas atividades está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas na mesma data, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências.

Em 31 de dezembro de 2021 não há necessidade de constituição de provisão para demandas judiciais, devido a Companhia não possuir processos cuja probabilidade de perda seja provável, bem como, divulgação dos processos com probabilidade de perda possível.

10. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social subscrito de R$ 16.600.958,40, do qual R$ 16.599.958,40 foi integralizado em 2021, e está dividido em 1.445.577 ações, distribuídas como segue:

	2021	R$	2020	R$
Theopar Participacoes	984.048	11.300.775	985	985
Nicolaos Georgios Theodorakis	27.857	319.909	10	10
Magno de Souza Soares	5.952	68.352	5	5
Domingo Alberto Rodriguez Torregrosa	17.857	205.069	-	-
Fabio de Barros Pinheiro	35.714	410.138	-	-
Ian Erhard Dobereiner	29.762	341.786	-	-
Jacinto Luis Miotto Neto	5.952	68.352	-	-
Lucia Marina Pestana Lisboa de Castro Reis	11.905	136.717	-	-
Patrick Jacques Alberto Ledoux	35.714	410.138	-	-
Paulo Henrique Viana Paz	11.905	136.717	-	-
Ricardo Augusto Martineli Loureiro	11.905	136.717	-	-
Wagner de Leo Paez	11.905	136.717	-	-
DX Ventures Fundo de Invest. em Part. Multiestratégia	255.101	2.929.571	-	-
Total	**1.445.577**	**16.600.958**	**1.000**	**1.000**

Conforme ata geral extraordinária datado de 10 de dezembro de 2021 a Companhia realizou aumento de capital, que passa de R$ 1.000 para R$ 16.599.958 distribuídos em 1.445.577 (um milhão, quatrocentas e quarenta e cinco mil, quinhentas e setenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

b) Reserva legal

A Reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.
A não constituição da Reserva legal se dá devido à apuração de prejuízos.

c) Lucro (prejuízo) por ação

O Lucro (prejuízo) por ação é calculado por meio da divisão do resultado líquido do exercício atribuído aos detentores de ações pela quantidade de ações disponíveis durante o exercício.

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de ações no cálculo dos prejuízos básicos por ação para cada um dos exercícios apresentados na demonstração de resultados:

	Controladora	
	2021	**2020**
		(Não auditado)
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(1.886.225)	(814.268)
Ações em circulação	1.445.577	1.000
Prejuízo básico por ação, expresso em reais	(1,30)	(814,27)

d) Destinações dos resultados dos exercícios

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas em Assembleia Geral. Não houve distribuição de dividendos devido à apuração de prejuízos.

11. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
		(Não auditado)		(Não auditado)
Receitas de serviços	35.000	-	35.000	-
(-) impostos sobre receita	(3.028)	-	(3.028)	-
Total	**31.972**	**-**	**31.972**	**-**

12. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
		(Não auditado)		(Não auditado)
Despesas com pessoal	(1.226.775)	(67.278)	(1.226.775)	(67.278)
Despesas com consultoria	(520.577)	(670.701)	(537.429)	(674.464)
Outras despesas administrativas	(111.297)	(93.610)	(246.563)	(93.785)
Depreciação	(1.238)	-	(1.238)	-
Propaganda e publicidade	(35.012)	(10.500)	(35.012)	(10.500)
Taxas e contribuições	(1.139)	(538)	(1.316)	(708)
Total	**(1.896.038)**	**(842.627)**	**(2.048.333)**	**(846.735)**

13. Resultado financeiro

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
		(Não auditado)		(Não auditado)
Rendimento sobre aplicações financeiras	142.056	37.300	142.056	37.300
Descontos obtidos	-	-	617	-
Juros/multa moras clientes	-	445	-	445
Outras receitas	-	955	-	955
Total	142.056	38.700	142.673	38.700

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
		(Não auditado)		(Não auditado)
Despesa bancária	(1.181)	(714)	(1.528)	(828)
Multa/juros imposto em atraso	(453)	(79)	(453)	(79)
Juros passivos	-	(48)	-	(48)
Multa/juros pagamento fornecedor	(5)	-	(5)	-
Multa	-	(34)	-	(34)
IOF	(42)	-	(42)	-
Total	**(1.681)**	**(875)**	**(2.028)**	**(989)**
Resultado financeiro	**140.375**	**37.825**	**140.645**	**37.711**

14. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e sua controlada 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 sua controlada é formada pelo endividamento líquido (Obrigações por compra de imóveis detalhados na Nota Explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia e sua controlada não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Consolidado	
	2021	2020
		(Não auditado)
Dívida total	-	-
(-) Caixa e equivalentes de caixa	13.920.564	687.034
Total	**13.920.564**	**687.034**
Patrimônio líquido	**(13.807.744)**	**(905.988)**
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	101%	76%

c) 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.

d) 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 projetos imobiliários lançados, ou o preço de venda necessário para vender esses imóveis podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- 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;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e sua controlada não possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices ou taxas de juros.

g) Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e sua controlada não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de sua controlada é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

h) Concentração de risco

A Companhia e sua controlada 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 da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de sua controlada em 31 de dezembro de 2021 e 2020, que se encontram registrados pelo custo amortizado, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas. 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.

* * *