

CGD Empreendimentos
S.A.

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Acionistas e Diretores da

CGD Empreendimentos S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CGD Empreendimentos S.A. (“Companhia”) 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da CGD Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Ênfase

Chamamos a atenção para o fato que parte substancial das operações da Companhia é realizada com partes relacionadas, conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, que descreve que determinadas transações são efetuadas com partes relacionadas de acordo com os termos e condições pactuados entre as partes, cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas com partes não relacionadas. Portanto, as demonstrações financeiras acima referidas devem ser lidas neste contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assuntos.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Veja Nota Explicativa nº 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2021, as demonstrações financeiras da Companhia incluíam valores relevantes relacionados a propriedades para investimento, representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e para valorização do capital.</p> <p>A Companhia mensura suas propriedades para investimento a valor justo e essa mensuração requer julgamento significativo na determinação de premissas, cuja valorização envolve normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”) e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (“IBAPE”), baseadas na análise das qualificações físicas das propriedades e obtidas através de dados de mercado observáveis em transações envolvendo propriedades comparáveis em locais similares.</p> <p>Diante do grau de complexidade e nível de julgamento utilizados na mensuração do valor justo, que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nas demonstrações financeiras, bem como em suas divulgações, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">– Avaliação da competência, habilidades e objetividade do especialista contratado pela Companhia para assessorá-la na avaliação da determinação do valor justo das propriedades para investimento;– Inspeção dos contratos decorrentes das adições e baixas das propriedades para investimento, além da reconciliação com os valores contábeis através das movimentações incorridas no exercício;– Avaliação, com o auxílio dos nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, do laudo elaborado por empresa especializada, contemplando a metodologia e premissas utilizadas para o cálculo do valor justo das propriedades para investimento, bem como análise de sensibilidade das premissas utilizadas no estudo; e– Avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram as informações relevantes. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os valores das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.</p>

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 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 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.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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:

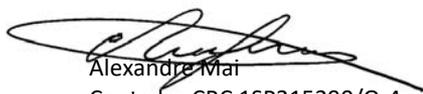
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar 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 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 representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de dezembro de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6


Alexandre Mai
Contador CRC 1SP215290/O-4

CGD Empreendimentos S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2021	2020	Passivo	Nota	2021	2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	156	7.513	Fornecedores	10	1.999	2.425
Contas a receber	5	17.701	8.397	Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	74.980	37.346
Adiantamentos a fornecedores		78	659	Cédula de crédito imobiliário - CCI	12	35.652	27.817
Impostos a recuperar	14	3.867	2.911	Receitas de cessões e aluguéis a apropriar	13	18.924	2.610
Total do ativo circulante		21.802	19.480	Salários, férias e encargos sociais		55	26
Não circulante				Impostos e contribuições a recolher	14	8.711	7.901
Contas a receber	5	153	15.056	Adiantamentos de clientes		5.085	2.327
Depósito judicial	16	321	321	Obrigações por aquisição de imóveis	15	7.961	41.755
Mútuo a receber	6	30	29.920	Imposto de renda e contribuição social a pagar	17	-	848
Total do ativo realizável a longo prazo		504	45.297	Outras contas a pagar		2.107	1.301
Investimentos	7	29.443	411	Total do passivo circulante		155.474	124.356
Propriedades para investimento	8	2.097.653	1.845.644	Não circulante			
Imobilizado	9	104.710	51.159	Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	194.172	185.906
		2.231.806	1.897.214	Cédula de crédito imobiliário - CCI	12	38.056	57.777
Total do ativo não circulante		2.232.310	1.942.511	Receitas de cessões e aluguéis a apropriar	13	4.426	14.508
				Impostos e contribuições a recolher	14	8.851	9.474
				Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	2.933
				Mútuo a pagar	6	157.360	148.356
				Provisão para contingências	16	95	95
				Passivo fiscal diferido	17	524.795	440.630
				Total do passivo não circulante		927.755	859.679
				Patrimônio líquido			
				Capital social	18.a	120.837	120.837
				Reserva legal	18.b	24.167	24.167
				Reserva de retenção de lucros	18.c	1.025.879	832.952
				Total do patrimônio líquido		1.170.883	977.956
				Total do passivo		1.083.229	984.035
Total do ativo		2.254.112	1.961.991	Total do passivo e patrimônio líquido		2.254.112	1.961.991

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	2021	2020
Receita operacional líquida	19	86.476	78.860
Custos operacionais	20	<u>(1.605)</u>	<u>(12.039)</u>
Resultado bruto		84.871	66.821
(Despesas) receitas operacionais:			
Comerciais	21	(1.043)	(693)
Administrativas e gerais	21	(17.245)	(19.546)
Ganho na mensuração das propriedades para investimento ao valor justo	8	252.024	85.540
Outras receitas operacionais, líquidas	22	<u>6.021</u>	<u>2.902</u>
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras		324.628	135.024
Despesas financeiras	23	(41.706)	(44.074)
Receitas financeiras	23	<u>4.738</u>	<u>6.800</u>
Resultado financeiro líquido	23	(36.968)	(37.274)
Resultado de equivalência patrimonial	7	<u>(806)</u>	<u>(711)</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		286.854	97.039
Imposto de renda e contribuição social:			
Correntes	17	(9.762)	(4.477)
Diferidos	17	<u>(84.165)</u>	<u>(29.059)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>192.927</u>	<u>63.503</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	192.927	63.503
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u>192.927</u>	<u>63.503</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
			Legal	Lucros a realizar		
Saldos em 1º de janeiro de 2020		120.837	24.167	769.449	-	914.453
Resultado líquido do exercício		-	-	-	63.503	63.503
Destinação do lucro do exercício:						
Constituição de reserva de lucros a realizar	18.c	-	-	63.503	(63.503)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	18.a	120.837	24.167	832.952	-	977.956
Resultado líquido do exercício		-	-	-	192.927	192.927
Destinação do lucro do exercício:						
Constituição de reserva de retenção de lucros	18.c	-	-	192.927	(192.927)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	18.a	120.837	24.167	1.025.879	-	1.170.883

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	2021	2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		192.927	63.503
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciação de imobilizado e propriedade para investimento	8 e 9	2.187	18.240
Perda na venda do ativo imobilizado e propriedade para investimento baixada	8 e 9	165	512
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	8	(252.024)	(85.540)
Ganho na venda de participação societária	7	(600)	-
Lucro realizado na venda de ativos	13	(5.420)	(3.132)
Encargos financeiros sobre empréstimos e CCI	11 e 12	38.901	41.372
Demais encargos financeiros líquidos		318	(39)
Resultado de equivalência patrimonial	7	806	711
Perda de capital na baixa de investimentos	7	125	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	84.165	29.059
Imposto de renda e contribuição social correntes	17	9.762	4.477
Juros sobre saldos de mútuo a pagar	6	1.592	600
Apropriação de receitas - cédula de crédito imobiliário	12	(28.595)	(26.180)
Apropriação de receitas diferidas	13	(5.281)	(1.579)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber		6.855	11.673
Impostos a recuperar		(35)	(603)
Outras contas a receber		579	(3.245)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores		(1.882)	517
Salários, férias e encargos sociais		29	(24)
Impostos e contribuições a recolher		(126)	754
Adiantamentos de clientes		2.638	831
Obrigações por aquisição de imóveis		(37.052)	(15.891)
Outras contas a pagar		761	(12)
Aluguel recebido antecipadamente		16.162	600
Caixa gerado pelas atividades operacionais		26.957	36.604
Pagamento de imposto de renda e contribuição social correntes		(11.529)	(3.059)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		15.428	33.545
Fluxos de caixa das atividades de investimentos			
Empréstimos recebidos de partes relacionadas	6	1.740	1.304
Empréstimos concedidos à partes relacionadas	6	(1.050)	-
Aumento de capital em controladas	7	(1.646)	(448)
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	7	(28.522)	-
Recebimento pela venda de participação societária	7.a	805	-
Aquisição de propriedade para investimento	8	-	(42.982)
Recebimento pela venda de imobilizado	9	250	-
Aquisição de imobilizado	9	(17.874)	(12.504)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos		(46.297)	(54.630)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	11	80.243	6.000
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (principal)	11	(36.677)	(62.550)
Pagamento de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures	11	(17.559)	(19.074)
Pagamento de acerto de cédula de crédito	12	(2.299)	-
Captação empréstimos com partes relacionadas	6	19.000	105.190
Pagamento de mútuos com partes relacionadas	6	(17.264)	(1.208)
Pagamento juros sobre mútuos com partes relacionadas	6	(1.932)	-
Caixa gerado nas atividades de financiamentos		23.512	28.358
(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa		(7.357)	7.273
No início do exercício		7.513	240
No final do exercício		156	7.513
(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa		(7.357)	7.273
Variações patrimoniais que não afetaram o caixa:			
Efeito não-caixa de adições de imobilizado a pagar	6, 9 e 10	(38.264)	(2.589)
Efeito não-caixa de transferência de mútuos	6	(7.608)	-
Efeito não-caixa de adições de propriedade para investimentos a pagar	8	-	(29.720)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A CGD Empreendimentos S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil com sede na Avenida Doutor Gastão Vidigal, 1725, Sobreloja. A Companhia tem como objeto social a exploração das seguintes atividades: (a) administração de ativos imobiliários, tais como compra, venda e aluguel de imóveis próprios; e (b) atividades de corretagem, intermediação e mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas.

A Companhia pertence ao Grupo C&M Dahruj e é controlada pelo Sr. Cláudio Dahruj, mediante participação dele como controlador na empresa acionista Vinte e Cinco do Doze Holding Ltda..

2 Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em 28 de dezembro de 2022 foi autorizada pela Administração da Companhia a emissão destas demonstrações financeiras.

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

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real e essas demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais. Todos os saldos apresentados em milhares de Reais nestas demonstrações financeiras foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requerem que a Administração da Companhia faça julgamentos, estimativas e suposições que afetam a aplicação das políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir destas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas anualmente pela Administração da Companhia, sendo as alterações reconhecidas no exercício no qual tais estimativas são revisadas e nos exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referente as políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na nota explicativa:

- **Nota explicativa nº 8 - Propriedades para investimento**
As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:
 - **Nota explicativa nº 8 - Propriedades para investimento - Determinação do valor justo das propriedades;** e
 - **Nota explicativa nº 9 - Ativo imobilizado - Taxas de depreciação aplicáveis ao custo dos bens a serem apropriados ao resultado.**
- d. Base de mensuração**
As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento que são mensuradas ao valor justo.
- e. Mensuração do valor justo**
Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à Diretoria.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizado para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos do CPC.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia 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 e 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).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas notas explicativas nº 8 e nº 25.

3 Principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Instrumentos financeiros

(i) *Categorias*

A categoria depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros. Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses ativos são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.
- **Ativos financeiros a custo amortizado:** Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

- **Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado:** São classificados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado e qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(ii) *Reconhecimento e mensuração inicial - Ativos e passivos financeiros*

O contas a receber de clientes é reconhecido inicialmente na data em que foi originado. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

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

(iii) *Classificação e mensuração subsequente de ativos e passivos financeiros*

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento de dívida; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento patrimonial; ou ao valor justo por meio do resultado.

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

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

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

Um instrumento de dívida é mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

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

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA (Outros resultados abrangentes). Essa escolha é feita investimento por investimento. Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, são classificados como ao valor justo por meio do resultado. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes como ao valor justo por meio do resultado se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

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

- as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.

Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos:

- como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;
- os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- como os gerentes do negócio são remunerados - por exemplo, se a remuneração é baseada no valor justo dos ativos geridos ou nos fluxos de caixa contratuais obtidos; e
- a frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Companhia.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros foram classificados como valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iv) *Transações em moeda estrangeira*

Transações em moeda estrangeira são convertidas para a respectiva moeda funcional da Companhia pelas taxas de câmbio nas datas das transações.

Passivos monetários denominados e apurados em moeda estrangeira na data do balanço são reconvertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio naquela data.

As diferenças de moedas estrangeiras resultantes da conversão são reconhecidas no resultado.

(v) *Desreconhecimento de ativos e passivos financeiros*

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro. A Companhia realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável (*Impairment*)

(i) *Ativos financeiros não-derivativos*

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

- Inadimplência ou atrasos do devedor;
- Reestruturação de um valor devido ao grupo em condições não consideradas em condições normais;
- Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- O desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento; ou
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto em nível individual como em nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor recuperável. Aqueles que não tenham sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que possa ter ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos que não são individualmente significativos são avaliados coletivamente quanto à perda de valor com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda por redução ao valor recuperável de forma coletiva, a Companhia utiliza tendências históricas do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração sobre se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Companhia considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda de valor, a redução pela perda de valor é revertida através do resultado.

(ii) Ativos não financeiros

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

b. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa nº 8. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por empresa especializada, utilizando modelo baseado na combinação de fatores como área equivalente construída, custo unitário de construção, custo de reprodução (e respectivo valor residual) e avaliação dos prazos estimados de vida útil-econômica dos ativos.

No mínimo anualmente são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas no resultado. As propriedades para investimento em construção (“*Greenfields*”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo. O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

Reconhecimento e mensuração - os ativos são demonstrados inicialmente ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido das perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando necessário.

c. Ativo imobilizado

Os custos dos ativos imobilizados incluem os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição dos ativos. Os custos de ativos construídos pela Companhia incluem o custo de materiais e mão de obra direta, quaisquer outros custos para colocar o ativo em condição necessária para que esses possam operar da forma pretendida pela Administração e os custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis, quando medidos de forma confiável.

Quando parte de um item do ativo têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais).

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do ativo. Os gastos incorridos na personalização de imóveis (semelhante aos contratos de “*built do suit*”), também são capitalizados. Qualquer outro tipo de gasto, quando incorrido, é reconhecido no resultado como despesa.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado apurados pela comparação entre os recursos advindos de alienação com o valor contábil do imobilizado, são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado.

(i) Custos subsequentes

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente fluirão para a Companhia e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

(ii) Depreciação

A depreciação é computada pelo método linear, às taxas consideradas compatíveis com a vida útil. As principais taxas de depreciação estão demonstradas na nota explicativa nº 9.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revistos a cada encerramento de exercício social e eventuais ajustes serão reconhecidos como mudanças de estimativas contábeis.

A Companhia optou por não valorizar os seus ativos imobilizados ao custo atribuído por entender que o custo histórico, deduzido da melhor estimativa de depreciação e de provisão para redução ao valor recuperável, quando requerido, melhor representa os seus valores de aquisição de maneira consistente aos requisitos de reconhecimento de um ativo conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 27 - Ativo Imobilizado.

d. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Companhia, menos os impostos retidos na fonte, os quais são considerados créditos tributários.

O cálculo do valor presente, quando aplicável, é efetuado para cada transação com base numa taxa de juros que reflete o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente do contas a receber é contra a receita bruta no resultado. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do faturamento é considerada receita financeira e será apropriada com base nos métodos do custo amortizado e da taxa de juros efetiva ao longo do prazo de vencimento da transação.

e. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes dos impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

f. Receita operacional

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. A receita de serviços prestados e de alugueis é reconhecida no resultado em função da sua realização. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização. De acordo com o CPC 47, a Companhia realiza o reconhecimento da receita de contratos com clientes somente quando todos os critérios a seguir são devidamente atendidos:

- quando as partes do contrato aprovarem o contrato (por escrito, verbalmente ou de acordo com as práticas usuais de negócio) e estiverem comprometidas em cumprir suas respectivas obrigações;
- quando a Companhia puder identificar os direitos de cada parte em relação aos serviços a serem transferidos;
- quando a Companhia puder identificar os termos de pagamento para o serviço a ser transferido;
- quando o contrato possuir substância comercial (ou seja, espera-se que o risco, a época ou o valor dos fluxos de caixa futuros da Companhia modifiquem como resultado do contrato); e
- quando for provável que a Companhia receberá a contraprestação à qual terá direito em troca dos bens ou serviços que serão transferidos aos clientes.

g. Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros provenientes de aplicações financeiras, mudanças no valor justo de ativos financeiros, os quais sejam registrados através do resultado do exercício e variações monetárias positivas sobre passivos financeiros.

As despesas financeiras compreendem basicamente os juros e variações monetárias sobre passivos financeiros, mudanças no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado e perdas por provisão para recuperação de ativos financeiros. Custos de empréstimos que não sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou construção de ativos qualificáveis são reconhecidos no resultado do exercício com base no método da taxa efetiva de juros. A Companhia classificou os pagamentos dos juros como atividades de financiamento, consistente com a apresentação de pagamentos de juros escolhidos pelas demais empresas do Grupo C&M Dahruj.

h. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia adotou o regime de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real. O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas 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 líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

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

- diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o resultado contábil; e
- diferenças temporárias relacionadas a investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos sob controle conjunto, na extensão que a Companhia seja capaz de controlar o momento da reversão da diferença temporária e seja provável que a diferença temporária não será revertida em futuro previsível.

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

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

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

i. Arrendamentos

(i) Como arrendadora

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

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

Quando a Companhia é uma arrendadora intermediária, ele contabiliza seus interesses no arrendamento principal e no subarrendamento separadamente. Ela avalia a classificação do subarrendamento com base no ativo de direito de uso resultante do arrendamento principal e não com base no ativo subjacente. Se o arrendamento principal é um arrendamento de curto prazo que a Companhia, como arrendatária, contabiliza aplicando a isenção descrita acima, ela classifica o subarrendamento como um arrendamento operacional.

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

(ii) Como arrendatária

Não há impacto significativo, uma vez que os arrendamentos que atualmente a Companhia possui enquadram-se nas isenções permitidas pela norma, pois tratam-se de contratos de baixo valor e/ou com vigência em período menor que 12 meses. O modelo de negócios da Companhia (figura de arrendadora) também reforça o fato de não ter impactos materiais.

j. Normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2021. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras.

- CPC 25: Contratos Onerosos - custos para cumprir um contrato: As alterações especificam quais os custos que uma entidade inclui ao determinar o custo de cumprimento de um contrato com o objetivo de avaliar se o contrato é oneroso. As alterações aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez.
- CPC 32: Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação: As alterações limitam o escopo da isenção de reconhecimento inicial para excluir transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias - por exemplo, arrendamentos e passivos de custos de desmontagem. As alterações aplicam-se aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023.

Outras normas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27).
- Referência à Estrutura Conceitual (Alterações ao CPC 15).
- Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante (Alterações ao CPC 26).
- Contratos de Seguros (CPC 50).
- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26).
- Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23).

Em relação aos normativos em discussão no Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) ou com data de vigência estabelecida em exercício futuro, a Companhia está acompanhando as discussões e até o momento não identificou a possibilidade de ocorrência de impactos significativos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2021	2020
Caixa	4	5
Bancos	<u>152</u>	<u>7.508</u>
Total	<u>156</u>	<u>7.513</u>

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e depositados em contas bancárias.

5 Contas a receber

	2021	2020
Aluguéis a receber	4.507	3.701
Aluguéis a receber - partes relacionadas (nota nº 6)	662	603
Créditos pela venda de imóveis (a)	<u>12.685</u>	<u>19.149</u>
Total	<u>17.854</u>	<u>23.453</u>
Parcelas classificadas no ativo circulante	17.701	8.397
Parcelas classificadas no ativo não circulante	153	15.056

- (a) Os principais saldos registrados como créditos pela venda de imóveis são:
- (i) Créditos pela venda de diversas propriedades para investimentos, localizados nas cidades de São Paulo, Campinas e Manaus. Os créditos foram garantidos por notas promissórias, com vencimentos diversos.

A Companhia vendeu o imóvel de Manaus à sua locatária, que quitou o débito, mediante financiamento obtido junto ao Banco Santander, com juros de 11,35% a.a. e aval do Grupo Itavema. O Banco aceitou o imóvel adquirido como dação em pagamento e a Companhia assumiu o financiamento para viabilizar a transação, conforme descrito na nota explicativa nº 11 (d). O crédito pela venda está vinculado à amortização das parcelas do financiamento, tendo em vista ter sido calculado nas exatas condições e taxas assumidos perante o Banco. Durante o exercício de 2021, a Companhia quitou o contrato e em 31 de dezembro de 2020, o saldo remanescente era de R\$ 1.310.

- (i) Em 26 de março de 2019, a Companhia fez uma parceria com a Lavvi/Cyrela, objetivando a construção de um empreendimento misto no imóvel localizado na Av. Conselheiro Carrão, localizado na cidade de São Paulo. O negócio constituiu-se na permuta do terreno por áreas comerciais, com construção estimada para ser concluída em dezembro de 2022. Em complemento ao preço do imóvel adquirido, a incorporadora cedeu à Companhia os direitos creditórios sobre 34 unidades autônomas já comercializadas, com vencimento final previsto para novembro de 2022, conforme descrito na nota explicativa nº 13 (b). Referidos créditos são atualizados com base na variação do INCC durante o período de obras. A garantia da operação constituiu-se de: (i) fiança concedida pela Cyrela; (ii) alienação fiduciária do terreno em favor da Companhia e (iii) indenização no valor de R\$ 47.900 prevista no seguro de obrigações contratuais com vigência até a entrega das unidades autônomas. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo remanescente é de R\$ 12.235 (R\$ 16.736 em 31 de dezembro de 2020).

	2021			
	Vencidos	2022	2023	Total
Aluguéis a receber	48	5.121	-	5.169
Créditos pela venda de imóveis (a)	<u>-</u>	<u>12.532</u>	<u>153</u>	<u>12.685</u>
Total	<u>48</u>	<u>17.653</u>	<u>153</u>	<u>17.854</u>

	2020				Total
	Vencidos	2021	2022	2023	
Aluguéis a receber	-	4.304	-	-	4.304
Créditos pela venda de imóveis (a)	-	4.068	14.929	152	19.149
Total	-	8.372	14.929	152	23.453

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários dos imóveis (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Em atendimento ao CPC 48 - norma que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018 e exige o registro das perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber de clientes - a Companhia optou por utilizar a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de locação é muito baixo, não possuindo nenhum histórico relevante de inadimplência. A provisão para perda com valor recuperável do contas a receber é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que os imóveis vendidos são dados em garantia do próprio contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade, deduzidos os custos para recuperação e revenda. Uma provisão para perda com valor recuperável do contas a receber é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. No entanto, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda com valor recuperável do contas a receber sobre os respectivos saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

6 Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas (9% da receita líquida de aluguel em 2021 e 3% em 2020), decorrem de transações da Companhia com empresas vinculadas, com pessoal chave da administração e com outras partes relacionadas, às quais foram realizadas de acordo com termos e condições pactuados entre as partes, cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas com partes não relacionadas.

	Ativos		Passivos	
	2021	2020	2021	2020
Contas a receber/Antecipações de aluguéis:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	334	334	7.697	-
CMD Automóveis Ltda.	250	251	3.000	-
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	8	8	-	-
Dahruj Motors Ltda.	10	10	-	-
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	-	-	230	-
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	60	-	780	-
Total (notas nº 5 e nº 13)	662	603	11.707	-

	<u>Ativos</u>		<u>Passivos</u>	
	2021	2020	2021	2020
Contratos de mútuo:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	-	-	21.459	26.968
CMD Automóveis Ltda.	-	-	53.261	52.053
Dahruj Motors Ltda.	-	-	25.175	24.431
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	4.750	-
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	6.550	9.345
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	-	-	33.057	34.059
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	4.000	-
Vinte e Cinco do Doze Holding Ltda.	30	30	-	-
Cláudio Dahruj	-	29.890	7.608	-
Gabriel Zanaga Dahruj	-	-	1.500	1.500
Total	<u>30</u>	<u>29.920</u>	<u>157.360</u>	<u>148.356</u>
	<u>Receitas brutas com aluguéis</u>		<u>Despesas financeiras</u>	
	2021	2020	2021	2020
Transações				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	4.013	1.152	290	46
Dahruj Motors Ltda.	138	29	275	232
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	720	242	-	-
CMD Automóveis Ltda.	3.000	796	628	263
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	131	-	399	59
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	114	24	-	-
Total (notas nº 19 e nº 23)	<u>8.116</u>	<u>2.243</u>	<u>1.592</u>	<u>600</u>

Os saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, relativos a operações com partes relacionadas, decorrem de transações de empréstimos entre a Companhia e outras empresas do Grupo C&M Dahruj, as quais foram realizadas em condições contratuais específicas. Os contratos de mútuo firmados com as credoras têm vencimentos previstos para 10 anos, podendo ser liquidado de forma antecipada, sendo o da CMJ Comércio de Veículos Ltda., CMD Automóveis Ltda., Dahruj Motors Ltda. e Dahruj Locação de Veículos Ltda., acrescidos de juros a 1,2% a.a., não capitalizáveis. O prazo de vencimento das principais operações com partes relacionadas estão entre 2022 e 2030.

Movimentação dos mútuos ativos

Saldo em 31 de dezembro de 2019	31.286
(-) Recebimentos	(1.304)
(-) Outras transferências - investimentos - AFAC	(62)

Saldo em 31 de dezembro de 2020 **29.920**

Movimentação dos mútuos ativos

Saldo em 31 de dezembro de 2020	29.920
Mútuo concedido	1.050
(-) Recebimentos	(1.740)
(+) Transferência para mútuo passivo (i)	7.608
(-) Outras transferências - ativo imobilizado (nota nº 9.b)	(36.808)

Saldo em 31 de dezembro de 2021 **30**

- (i) Até 31 de dezembro de 2020, esse mútuo passivo estava registrado líquido de outros ativos a receber do acionista da Companhia. Contudo, em decorrência de transferência para o ativo imobilizado ocorrida durante 2021, os recursos captados junto ao acionista foram transferidos para o mútuo passivo para melhor apresentação.

Movimentação dos mútuos passivos

Saldo em 31 de dezembro de 2019	43.774
Mútuos tomados	105.190
(-) Pagamentos	(1.208)
Juros	600
	<hr/>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	148.356

Movimentação dos mútuos passivos

Saldo em 31 de dezembro de 2020	148.356
Mútuos tomados	19.000
(+) Transferência do mútuo ativo	7.608
(-) Pagamentos de empréstimos	(17.264)
(-) Pagamento de juros	(1.932)
Juros	1.592
	<hr/>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	157.360

A composição do saldo de mutuo a pagar em 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2023	8.134
2024	4.905
2025	4.156
2029 em diante	140.165
	<hr/>
Total	157.360

Remuneração do pessoal-chave da administração

O pessoal-chave da administração teve remuneração a título de honorários da diretoria de R\$ 72 (R\$ 72 em 31 de dezembro de 2020). Outras naturezas como benefício pós-emprego e participação nos resultados, incluindo bônus de desempenho, não foram pagos ou creditados.

7 Investimentos

O investimento em empresa controlada em conjunto está representado por:

4Trinta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (a)	2021	2020
Capital social	1.643	1.643
Participação societária detida	37,49%	49,95%
Patrimônio líquido em 31 de dezembro	2.457	823
Valor do investimento em 31 de dezembro	921	411
Prejuízo no exercício	(2.151)	(1.425)
Resultado da equivalência patrimonial	(806)	(711)

Movimentação do investimento:

Saldo em 1º de janeiro	411	612
Aumento de capital	1.646	-
Transferência de mútuo para AFAC	-	510
Venda de participação (a)	(205)	-
Perda de capital	(125)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(806)	(711)

Saldo em 31 de dezembro 921 411

Adiantamento para futuro aumento de investimento:
 C10 Empreendimentos e Participações Ltda. (b) 28.522 -

Saldo em 31 de dezembro 29.443 411

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o patrimônio líquido utilizado para fins de equivalência patrimonial está representado a seguir:

	2021	2020
Ativo		
Ativo circulante	240	184
Ativo não circulante		
Imobilizado	2.256	1.272
Total do ativo	<u>2.496</u>	<u>1.456</u>
Passivo		
Circulante	36	630
Não circulante	<u>3</u>	<u>3</u>
Total do passivo	<u>39</u>	<u>633</u>
Patrimônio líquido representado por:		
Capital social integralizado	1.642	1.642
Aportes para reembolso de despesas	2.966	606
Despesas do período a reembolsar	<u>(2.151)</u>	<u>(1.425)</u>
Total do patrimônio líquido	<u>2.457</u>	<u>823</u>

- (a) Esta controlada em conjunto é uma empresa de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, constituída em 13 de setembro de 2018, com o objetivo social de administração e gestão de bens móveis e imóveis próprios, bem como a participação em outras empresas e em negócios em geral, prestação de serviços de assessoria e apoio administrativo e hangaragem e manutenção de aeronaves. Em 30 de abril de 2019, os sócios quotistas deliberaram alterar a sociedade empresária Limitada em uma Sociedade de Propósito Específico. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os ativos da investida estão representados, basicamente, por uma aeronave, que é compartilhada entre outros executivos/empresários, mediante ingresso na Companhia ou contratação dos serviços de transporte.

Os prejuízos apurados nos exercícios de 2021 e 2020 correspondem, basicamente, às despesas com a manutenção deste ativo, bem como despesas com serviços tomados. Durante o exercício de 2021, a Companhia vendeu 205.350 quotas a terceiros, no montante de R\$ 805, auferindo lucro de R\$ 600. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do investimento, baseado no resultado das alienações de 2021 e 2020, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*. No transcorrer de 2021 e 2020, com o objetivo de prover capital de giro à controlada em conjunto, a Companhia concedeu recursos, de acordo com sua participação, que foram utilizados nas despesas de manutenção e administrativas.

- (b) Refere-se à adiantamento efetuado no final do exercício de 2021 para a constituição da nova controlada em conjunto C10 Empreendimentos e Participações Ltda., que recebeu o aporte inicial no montante de R\$ 28.522. Conforme divulgado na nota explicativa nº 25.b, a constituição desta nova controlada em conjunto ocorreu durante o exercício de 2022, sendo o seu objetivo social similar ao da outra controlada em conjunto 4Trinta Empreendimentos e Participações SPE Ltda..

8 Propriedades para investimento

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para investimento, as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização do capital podem ser registradas como propriedades para investimento. A Administração da Companhia adotou o método de valor justo para melhor refletir o valor das propriedades no seu negócio. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente na data de fechamento de balanço no final do exercício social. Propriedades para investimento incluem uma série de imóveis comerciais que são arrendados a terceiros, por um período inicial não revogável de 5 anos com o valor anual do aluguel indexado a índices de preços ao consumidor. Renovações subsequentes são negociadas com o arrendatário por igual período inicial e nenhum aluguel contingente é cobrado.

a. Composição

	2021	2020
	Líquido	Líquido
Edificações	1.251.643	1.046.626
Terrenos	846.010	799.003
Imobilizações em andamento	-	15
Total	2.097.653	1.845.644

A seguir a taxa de rentabilidade aplicada ao aluguel anual líquido dos imóveis em operação, por tipo de imóvel e praça de atuação:

Imóveis	Praças	Taxas de rentabilidade	
		2021	2020
Conjuntos comerciais	Campinas	4,98%	5,07%
Galpão comercial	Manaus e São Paulo	3,16%	3,22%
Prédio comercial	São Paulo	3,54%	4,23%
Prédio e terreno	Interior de São Paulo	8,23%	6,84%

b. Movimentação do custo em 2021

	Saldos em 01/01/2021	Adições	Baixas	Transferências para o ativo imobilizado	Atualização do valor justo de exercícios anteriores (g)	Atualização do valor justo do exercício atual (h)	Saldos em 31/12/2021
Edificações	1.128.245	-	-	-	(81.619)	205.017	1.251.643
Terrenos	799.003	-	-	-	-	47.007	846.010
Obras em andamento	15	-	(15)	-	-	-	-
Total	1.927.263	-	(15)	-	(81.619)	252.024	2.097.653

c. Movimentação do custo em 2020

	Saldos em 01/01/2020	Adições	Baixas	Transferências para o ativo imobilizado	Transferências entre contas	Atualização do valor justo (h)	Saldos em 31/12/2020
Edificações	1.035.538	22.584	-	-	425	69.698	1.128.245
Terrenos	735.343	50.118	-	(2.300)	-	15.842	799.003
Obras em andamento	440	-	-	-	(425)	-	15
	1.771.321	72.702	-	(2.300)	-	85.540	1.927.263

d. Movimentação da depreciação acumulada em 2021

	Saldos em 01/01/2021	Adições	Reversão (f)	Saldos em 31/12/2021
Edificações	(81.619)	-	81.619	-
Benfeitorias em propriedades de terceiros	-	-	-	-
Total	(81.619)	-	81.619	-

e. Movimentação da depreciação acumulada em 2020

	Saldos em 01/01/2020	Adições	Transferência(i)	Saldos em 31/12/2020
Edificações	(71.018)	(11.694)	1.093	(81.619)
Benfeitorias em propriedades de terceiros	-	-	-	-
Total	(71.018)	(11.694)	1.093	(81.619)

- (i) Corresponde a depreciação do imóvel vendido, que foi transferido para o passivo em 2020, como redutor do valor de venda das unidade autônomas. Veja maiores informações através da nota explicativa nº 13 (b).

A Companhia registrava até 31 de dezembro de 2020 a depreciação societária e realizava a recomposição dos saldos pelo reconhecimento do valor justo apurado sobre suas propriedades para investimento. Desta forma, esse procedimento foi descontinuado no exercício atual, porém sem impacto no total geral das propriedades para investimento.

f. Avaliação a valor justo

(i) Hierarquia do valor justo

O valor justo de cada propriedade construída foi determinado por meio de avaliação efetuada pela mesma empresa especializada. A metodologia empregada baseia-se nas normas da ABNT e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo, conjugadas com a informação de nível 2 obtida a partir de dados de mercado observáveis em transações envolvendo edificações comparáveis em locais similares.

(ii) Valor justo de nível 2

Os valores das propriedades foram mensurados através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do Método da Quantificação do Custo de Reprodução das benfeitorias. Desta forma, a Companhia conjugou o uso das seguintes técnicas de avaliação: abordagem de mercado e abordagem de custo.

A Companhia concedeu imóveis, ao custo líquido de R\$ 1.475.318 (R\$ 1.446.403 em 31 de dezembro de 2020), em garantia de financiamentos por ela contratados e fornecimentos pactuados por empresas do Grupo C&M Dahruj.

(iii) Técnicas de avaliação e inputs não observáveis

O quadro a seguir demonstra o método de avaliação utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como os inputs não observáveis significativos utilizados:

Técnicas de avaliação	Inputs significativos não observáveis	Relacionamento entre inputs significativos não observáveis e mensuração do valor justo
<p>Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.</p> <p>O valor referente aos imóveis foi determinado através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do método da quantificação do custo de reprodução das benfeitorias.</p> <p>Fator de Comercialização Obtido através da relação entre o Valor de Venda do imóvel avaliando, considerando-o como pronto e o seu Custo de Reposição.</p> <p>Para o presente caso, o fator de comercialização foi obtido através de um Fluxo de Caixa. O Fator de Comercialização corresponderá ao quociente encontrado entre o Valor Futuro calculado pelo Fluxo de Caixa e o Valor Total (terreno + construção + outras benfeitorias).</p>	<p>- Crescimento esperado dos preços de mercado dos arrendamentos (2021: 10%; 2020: apesar do IGP-M ter alcançado 23,14%, não houve crescimento, em função dos efeitos da Pandemia.</p> <p>- Períodos vagos (2021 e 2020 média de 6 meses após o término de cada contrato de arrendamento.</p> <p>- Taxa de ocupação (2021: 97% e 2020: 97%).</p>	<p>O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se:</p> <p>- Houvesse alteração de área construída (ampliação dos imóveis da Companhia);</p> <p>- Se as áreas de terrenos avaliadas e utilizadas em cálculo sofressem alterações em sua metragem;</p> <p>- O crescimento esperado dos preços constantes no mercado imobiliário sofressem alterações significativas e forem superiores ou inferiores ao praticado, não sendo aceitável dentro do campo de arbítrio -15% e +15% da amplitude do valor central.</p>

9 Imobilizado

a. Composição do saldo

	Taxa de depreciação % a.a.	2021		2020	
		Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	Total
Edificações (a)	4%	52.154	(5.927)	46.227	17.666
Terrenos	-	8.560	-	8.560	8.560
Veículos	5%	2.860	(1.147)	1.713	2.703
Móveis e utensílios	10%	16.771	(1.500)	15.271	4.417
Imobilizações em andamento	-	32.939	-	32.939	17.813
Total		113.284	(8.574)	104.710	51.159

- (a) Os dois imóveis existentes não são mantidos para renda e estão sendo usados pelos diretores da Companhia, razão pela qual a Administração decidiu por registrar a depreciação destes ativos, em 2020, calculando retroativamente, à data de aquisição dos ativos. O montante da depreciação acumulada incorrida até 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 5.266. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do ativo imobilizado, baseado na avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nos ativos que foram avaliados, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*.

b. Movimentação do custo em 2021

	Saldos em 01/01/2021	Adições	Baixas	Adições sem efeito caixa (i)	Saldos em 31/12/2021
Imobilizado					
Edificações	22.704	-	-	29.450	52.154
Terrenos	8.560	-	-	-	8.560
Veículos	2.860	-	-	-	2.860
Móveis e utensílios	5.609	4.204	(400)	7.358	16.771
Imobilizações em andamento	17.813	15.126	-	-	32.939
Total	57.546	19.330	(400)	36.808	113.284

c. Movimentação do custo em 2020

	Saldos em 01/01/2020	Adições	Baixas	Transf. de Propriedades	Saldos em 31/12/2020
Imobilizado					
Edificações	27.464	-	-	(4.760)	22.704
Terrenos	6.260	-	-	2.300	8.560
Veículos	1.740	1.790	(670)	-	2.860
Móveis e utensílios	1	849	(1)	4.760	5.609
Imobilizações em andamento	5.359	12.454	-	-	17.813
Total	40.824	15.093	(671)	2.300	57.546

- (i) Conforme nota explicativa nº 6, a Companhia recebeu um imóvel em conjunto com móveis e utensílios, no montante de R\$ 36.808, como forma de liquidação de mútuo existente até então junto ao acionista controlador. Como a transação não envolveu caixa, essa informação está sendo destacada na demonstração do fluxo de caixa como “variações patrimoniais que não afetaram o caixa”.

d. Movimentação da depreciação acumulada em 2021

	Saldos em 01/01/2021	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2021
Imobilizado				
Edificações	(5.038)	(889)	-	(5.927)
Veículos	(157)	(990)	-	(1.147)
Móveis e utensílios	(1.192)	(308)	-	(1.500)
Total	(6.387)	(2.187)	-	(8.574)

e. Movimentação da depreciação acumulada em 2020

	Saldos em 01/01/2020	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2020
Imobilizado				
Edificações	-	(5.038)	-	(5.038)
Veículos	-	(316)	159	(157)
Móveis e utensílios	-	(1.192)	-	(1.192)
Total	-	(6.546)	159	(6.387)

10 Fornecedores

	2021	2020
Fornecedores de obras	1.456	2.233
Fornecedores - outros gastos	543	192
Total	1.999	2.425

11 Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Encargos	Vencimento final	2021	2020
Banco ABC Brasil S.A. (a)	CDI + 2,40% a.a.	03/03/2022	291	1.447
Banco ABC Brasil S.A. (a)	CDI + 2,43% a.a.	26/12/2023	8.894	13.094
Banco ABC Brasil S.A. (a)	CDI + 2,43% a.a.	26/12/2023	1.528	2.249
Banco Bradesco (a)	CDI + 2,09% a.a.	23/01/2023	14.224	-
Banco Santander do Brasil S.A. (a)	CDI + 1,12% a.a.	17/05/2023	40.157	-
Banco ABC Brasil S.A. (b)	CDI + 2,43% a.a.	02/01/2024	1.797	2.652
Banco ABC Brasil S.A. (b)	CDI + 2,43% a.a.	04/12/2023	2.195	3.284
Banco do Brasil S.A. (b)	CDI + 2,40% a.a.	25/05/2023	12.925	20.668
Banco Safra (c)	VC + 2,21% a.a.	06/06/2022	28.098	-
Banco Santander do Brasil S.A. (d)	11,35% a.a.	26/04/2021	-	1.310
Debêntures - 1ª Série (e)	CDI + 1,50% a.a.	20/09/2022	10.037	10.009
Debêntures - 2ª Série (e)	8,71% a.a.	20/09/2027	149.006	168.402
Alfa Arrendamento Mercantil (f)	0,79% a.m.	04/06/2021	-	137
Total			269.152	223.252

Parcelas classificadas no passivo circulante	74.980	37.346
Parcelas classificadas no passivo não circulante	194.172	185.906

Movimentação das dívidas

Saldo em 31 de dezembro de 2019	279.679
Captações	6.000
(-) Pagamentos do principal	(62.550)
(-) Pagamentos de juros	(19.074)
Encargos financeiros	19.197

Saldo em 31 de dezembro de 2020	223.252
--	----------------

Movimentação das dívidas

Saldo em 31 de dezembro de 2020	223.252
Captações	80.243
(-) Pagamentos do principal	(36.677)
(-) Pagamentos de juros	(17.559)
Encargos financeiros	19.893

Saldo em 31 de dezembro de 2021	269.152
--	----------------

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2022	74.980
2023	89.381
2024	24.929
2025 em diante	79.862
Total	269.152

- (a) Referem-se a cédulas de crédito bancário, para capital de giro, garantidas com aval dos sócios. Adicionalmente, foram prestadas fianças pelas seguintes empresas do Grupo C&M Dahruj, CMJ Comércio de Veículos Ltda. e CMD Automóveis Ltda..
- (b) Objetivando melhorar o perfil dos compromissos e reduzir o custo do serviço da dívida, a Companhia optou pela portabilidade dos débitos tomados para capital de giro, migrando as CCB's para outros credores. Em garantia, além do aval dos sócios, foram cedidos fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos contratos de locação firmados com a Wal-Mart Brasil Ltda. e Anhanguera Educacional Ltda., com vencimentos finais previstos para março de 2022 e março de 2027, respectivamente.
- (c) A Companhia contratou empréstimos em moeda estrangeira, não vinculados à operações de *trade finance*, sob o amparo da Lei 4.131/1962, optando por manter a operação indexada a Reais. Há incidência de Imposto de Renda sobre os juros convertidos em moeda estrangeira enviados ao exterior, mas não incide IOF, considerando os prazos de vencimento das operações superiores a 180 dias. Em garantia foram oferecidos avais dos Sócios, bem como fianças (“*Standby*”), contratadas com o mesmo banco e nas mesmas condições das captações, ao custo mensal comissionado equivalente à 0,10% a.a. sobre o valor das garantias.
- (d) Em 26 de abril de 2018, a Companhia tornou-se credora do Grupo Itavema (Liberdade Participações), quando da realização da venda do imóvel de Manaus. Concomitantemente, o Grupo Itavema que já era devedor do Banco Santander, em captação de empréstimo pretérito, firmou Instrumento de Confissão de Dívida com a Companhia, que não é parte desta captação, mas concordou, na qualidade de coproprietária, com a realização da Dação em Pagamento, da parte que lhe cabe do imóvel, firmando cédula de crédito bancário com o Santander, no montante de R\$ 10.171. Em decorrência da dação em pagamento, o Grupo Itavema torna-se devedor da CGD, nas exatas condições e taxas assumidos perante o Banco, liquidado em 36 parcelas fixas, mensais e consecutivas de R\$ 333, sempre um dia antes do recebimento do crédito decorrente da venda da propriedade, descrita na nota explicativa nº 5.
- (e) Em 15 de agosto de 2019, a Companhia emitiu 200.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“*CVM*”) nº 476/2009, estando, portanto, dispensada do registro de distribuição. Os recursos obtidos foram principalmente destinados ao pré-pagamento de dívidas bancárias e para capital de giro.

O valor total da emissão é de R\$ 200.000, sendo emitidas 200.000 debêntures, em duas séries, nominativas e escriturais. Os recursos obtidos foram destinados ao pré-pagamento de dívidas e para capital de giro. As debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis por ações de outra sociedade. São da espécie quirografária, com garantia real e fidejussória adicional, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Em 31 de dezembro de 2021, a posição das debêntures está assim descrita:

Emissão	Série	Encargos	Vencimento	2021
		CDI +		
1ª emissão	1ª série	1,50% a.a.	20/09/2022	10.037
1ª emissão	2ª série	8,71% a.a.	20/09/2027	149.006
Total				159.043

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2022	31.487
2023	22.890
2024	24.804
2025	27.031
2026 em diante	52.831
Total	159.043

Os juros remuneratórios são calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* e amortizados mensalmente. As garantias reais são representadas por imóveis de titularidade da Companhia. Os direitos creditórios são representados pelo fluxo de recebimento futuro dos empreendimentos, dados em garantia no eventual inadimplemento junto às instituições financeiras. Adicionalmente, foram prestadas fianças pelos Sócios e pelas seguintes empresas do Grupo C&M Dahruj, CMJ Comércio de Veículos Ltda. e CMD Automóveis Ltda..

Cláusulas contratuais restritivas (covenants)

A Escritura rege sobre (i) o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, caso o endividamento total da Companhia seja maior que R\$ 400.000, compreendendo os saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures, da CCI e da antecipação de recebíveis de aluguéis; e (ii) o vencimento antecipado dos créditos em caso de descumprimento de certas obrigações. Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2021.

- (a) Corresponde a contratos de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de 2 veículos usados, com vencimento final em junho de 2021, no montante total de R\$ 437.

12 Cédula de crédito imobiliário - CCI

Em 10 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel localizado na cidade de Cordeirópolis, atualmente locado à Nestlé Brasil.

O saldo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 já com apropriação da receita, encargos e pagamento está assim demonstrado:

	2021	2020
Saldo inicial	85.594	89.599
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	(28.595)	(26.180)
Pagamento do ajuste do descasamento de fluxo	(2.299)	-
Encargos financeiros	19.008	22.175
	73.708	85.594
Saldo final		
Parcelas classificadas no passivo circulante	35.652	27.817
Parcelas classificadas no passivo não circulante	38.056	57.777

O saldo em 31 de dezembro de 2021 será pago em 26 parcelas mensais de aproximadamente R\$ 2.835, totalizando assim o montante de R\$ 73.708, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M. Em garantia da CCI foram concedidos:

- (i) alienação fiduciária do imóvel locado; (ii) cessão fiduciária de créditos imobiliários;
- (iii) cessão fiduciária de uma aplicação financeira e (iv) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj.

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2022	35.652
2023	32.994
2024	5.062
Total	73.708

Desde março de 2014, foi acordado que todos os recebimentos de aluguel seriam feitos diretamente pela locatária ao credor, sem transitar pelo caixa da Companhia. Contudo, em função da revisão do contrato de locação com a Nestlé ocorrida durante 2021, bem como a alteração do índice de correção para o IPC-A, a Companhia passou a honrar com o descasamento de fluxo de pagamentos, considerando que a CCI é atualizada com base na variação do IGP-M.

Cláusulas contratuais restritivas (*covenants*)

A Companhia será obrigada a recomprar 100% dos Créditos Imobiliários, caso ocorra do Grupo C&M Dahruj não manter, durante todo o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2. Essa cláusula contratual foi cumprida em 31 de dezembro de 2021.

13 Receitas de cessões e aluguéis a apropriar

	2021	2020
Antecipação de recebíveis (a)	-	824
Cessão de direitos creditórios (b)	10.813	15.344
Aluguel recebido antecipadamente	830	950
Aluguel recebido antecipadamente - partes relacionadas (c)	11.707	-
Total	23.350	17.118
Parcelas classificadas no passivo circulante	18.924	2.610
Parcelas classificadas no passivo não circulante	4.426	14.508

- (a) Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou uma antecipação dos recebíveis de aluguéis de alguns andares do *Edifício Dahruj Towers*, localizado na cidade de Campinas. O valor líquido da antecipação era de R\$ 6.436, calculado mediante a aplicação de taxa de desconto linear de 15,81% a.a., e a movimentação do saldo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está assim demonstrada:

	2021	2020
Saldo inicial	824	2.269
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	272	(1.579)
Encargos financeiros	2	134
(-) Liquidação	(1.098)	-
Saldo final	-	824

O montante foi apropriado em 66 parcelas mensais, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M. Em garantia da operação foram concedidos: (i) cessão fiduciária de créditos imobiliários; e (ii) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj. Como a Petrobrás devolveu o imóvel, o contrato de locação foi rescindido, e a CGD passou a pagar as parcelas em aberto, com vencimento final em 15 de junho de 2021.

- (b) Em 26 de março de 2019, a Companhia efetuou a alienação do imóvel da Av. Conselheiro Carrão, localizado na cidade de São Paulo, participando de um empreendimento imobiliário misto como permutante, conforme descrito na nota explicativa nº 5. Dentro do Acordo, como parte do pagamento do terreno, a incorporadora cedeu à Companhia direitos creditórios de 34 unidades autônomas já comercializadas, no montante estimado de R\$ 21.700, cuja apropriação da receita, deduzida do custo correspondente, está prevista para ocorrer de acordo com o fluxo financeiro dos contratos firmados com os adquirentes das referidas unidades autônomas, que ultrapassa o término do exercício social seguinte.

O saldo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está assim demonstrado:

	2021	2020
Valor estimado da alienação	21.700	21.700
(-) Distratos	(644)	-
(+) Atualização monetária	1.533	-
(-) Custo de aquisição do terreno atribuído às unidades autônomas	(2.787)	(3.224)
(-) Apropriação líquida no exercício	(8.989)	(3.132)
Total	10.813	15.344

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2022		10.810
2023		3
Total		10.813

- (c) Durante o exercício de 2021, a Companhia recebeu antecipadamente de outras empresas do Grupo C&M Dahruj, os aluguéis de alguns imóveis, mediante acordo de compensação do desconto concedido na antecipação pela não incidência dos reajustes de aluguel previstos nos contratos. O saldo em 31 de dezembro de 2021 está assim demonstrado:

Valor recebido antecipadamente		17.260
(-) Apropriação de receita no exercício		(5.553)
Total (nota nº 6)		11.707

Em 31 de dezembro de 2021, os montantes por data de vencimento, estão descritos a seguir:

2022		7.865
2023		3.392
2024		450
Total		11.707

14 Impostos e contribuições a recuperar e a recolher

a. No ativo

	2021	2020
IRPJ e CSLL	940	936
IRPJ e CSLL recolhidos a maior	1.083	163
Imposto de renda retido na fonte	501	469
PIS e COFINS	47	47
ISS	1.296	1.296
Total	3.867	2.911

b. No passivo

	2021	2020
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	9.775	10.369
COFINS	518	335
PIS	113	72
IPTU (b)	6.833	6.315
ISS	130	110
IOF	143	143
ICMS	3	7
Outros impostos e contribuições	47	24
Total	17.562	17.375
Parcelas classificadas no passivo circulante	8.711	7.901
Parcelas classificadas no passivo não circulante	8.851	9.474

Em outubro de 2017, a Companhia aderiu ao Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, comentado abaixo.

Composição dos impostos parcelados

	Circulante		Não circulante	
	2021	2020	2021	2020
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	924	895	8.851	9.474
Total	924	895	8.851	9.474

- (a) O IRPJ e a CSLL do 4º trimestre de 2015 e do 1º ao 4º trimestres de 2016, nos montantes de R\$ 2.873 e R\$ 7.833 (já acrescidos de encargos), respectivamente, foram incluídos no Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, instituído pela Lei 13.496/2017, de 24 de outubro de 2017. Referido programa possibilita o parcelamento dos débitos vencidos até 31 de março de 2017 em até 175 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas da variação mensal da SELIC, mais juros de 1% a.m.. A Companhia também optou por parcelar débitos de PIS e COFINS, apurados em abril de 2016, no montante total de R\$ 74, já incluída a multa e juros até a data do balanço. Compreende também os débitos de: (i) IRPJ de 2010, pelo indeferimento de compensação de créditos julgado pela Receita Federal em 2014, no montante de R\$ 628; (ii) IRPJ do 2º trimestre de 2014, no montante de R\$ 108; (iii) saldo de IRPJ do 3º trimestre de 2015, no valor de R\$ 870; e (iv) saldo de CSLL do 3º trimestre de 2015, no montante de R\$ 356. Os débitos, homologados pela Receita Federal do Brasil, foram acrescidos de multa e juros e a dívida é corrigida pela SELIC. Em 31 de agosto de 2017, o montante destes parcelamentos ordinários, migrados para o PERT, somou R\$ 1.560.

Com a edição do Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, os saldos de PIS/COFINS, IRPJ e CSLL em aberto foram parcelados, conforme condições descritas na Lei nº 13.496/2017. Os parcelamentos ordinários em andamento, foram migrados para o PERT. Além do pagamento em até 175 parcelas mensais, o PERT outorga reduções nos montantes de multa (50%) e juros (80%). Conforme determinado nessa Lei, a Companhia está obrigada a manter o pagamento regular das parcelas do parcelamento, podendo ser excluída do programa caso mantenha em aberto 3 parcelas, consecutivas ou não, ou de uma parcela, estando pagas todas as demais. A movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

	2021	2020
Saldo inicial		
Juros incorridos	10.369	10.985
Pagamentos efetuados	313	273
	<u>(907)</u>	<u>(889)</u>
Total	<u>9.775</u>	<u>10.369</u>
Circulante	924	895
Não circulante	8.851	9.474

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2022	924
2023	924
2024	924
2025	924
2026 em diante	<u>6.079</u>
Total	<u>9.775</u>

A Companhia entrou junto à Prefeitura de Campinas com Impugnação ao lançamento de IPTU e taxas, dos exercícios de 2015 a 2020, dos galpões do CLD 2, sob o argumento de que o lançamento foi realizado considerando área de servidão de passagem cedida à CPFL, áreas isentas por serem de preservação permanente (APP) e faixa cedida para diretriz viária a ser implantada. Os assessores jurídicos avaliam a probabilidade de perda como provável. Dessa forma, a Companhia provisionou os valores devidos, atualizados até 31 de dezembro de 2021.

15 Obrigações por aquisição de imóveis

	Vencimento final	2021	2020
ARCEL S.A. Empreendimentos e Participações (a)	20/05/2021	-	27.500
Sócrates Potiguara Imóveis e Mineração Ltda. (b)	30/06/2022	4.400	11.733
Família Ferh (c)	30/09/2021	-	2.220
AESA Empreendimentos Imobiliários do ABC Ltda. (d)	31/03/2013	<u>3.561</u>	<u>3.235</u>
Total		<u>7.961</u>	<u>44.688</u>
Parcelas classificadas no passivo circulante		7.961	41.755
Parcelas classificadas no passivo não circulante		-	2.933

- (a) Em 20 de novembro de 2020, a Companhia adquiriu um imóvel na cidade de Campinas, na Av. Orosimbo Maia, 1.150, por R\$ 62.500. Foi acordada a realização do pagamento da seguinte forma: (i) R\$ 35.000 pagos em 2020 e (ii) saldo de R\$ 27.500, pago em 20 de maio de 2021, sem qualquer reajuste.

- (b) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia adquiriu um imóvel na cidade de Campinas, na Av. José de Souza Campos, 200, por R\$ 24.000. Foi acordado que o pagamento será realizado da seguinte forma: (i) R\$ 2.000 pagos em 2019, a título de sinal; (ii) transferência à credora por dação em pagamento do direito sobre o empreendimento Realize, estimado em R\$ 1.000 e (iii) saldo em 30 parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas com base na variação de 100% do CDI. O contrato estará automaticamente rescindido no caso de inadimplemento de qualquer das parcelas, tendo em vista tratar-se de título executivo extrajudicial. A escritura definitiva somente se operará, de pleno direito, com o pagamento integral do preço.
- (c) Compreende à aquisição de um imóvel na cidade de São Paulo - SP, em 8 de setembro de 2020, pelo montante de R\$ 5.800, cujo pagamento se dará dentro do seguinte cronograma: (i) entrada de R\$ 1.702, liquidada em 2020; (ii) parcela intermediária de R\$ 1.074, liquidada em 14 de setembro de 2020 e (iii) saldo de R\$ 3.024 pago em 12 parcelas mensais fixas, vencendo-se a primeira em 30 de outubro de 2020 e a última em 30 de setembro de 2021.
- (d) Corresponde à parcela residual pela aquisição de um imóvel na cidade de Santo André - SP, em 16 de março de 2012, pelo montante de R\$ 20.000, cujo pagamento, em parcela única acrescida da variação do IPCA, está vinculado à solução de pendências construtivas das benfeitorias junto à Prefeitura local. Parte do imóvel encontra-se gravada por hipoteca em favor de terceiros para garantia de cumprimento de obrigação contratual da empresa Anhanguera Educacional Participações S.A., no valor de R\$ 20.000, vencido em 10 de dezembro de 2013. O saldo será pago somente após a liberação da hipoteca da Anhanguera Educacional.

16 Provisão para contingências e Depósito judicial

A Companhia é parte (pólo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para contingências tributárias no montante abaixo demonstrado, o qual é considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

	2021	2020
Provisão para contingência	(95)	(95)
(-) Depósito judicial	321	321
Total	226	226

A demanda tributária, provisionada pela Companhia refere-se a incidência de IPI sobre operação de arrendamento mercantil, cujo depósito judicial está vinculado à demanda registrada no passivo. Adicionalmente, com base na opinião dos advogados, os valores das ações cuja probabilidade seja possível de perda é de R\$ 3.034 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 0 em 31 de dezembro de 2020).

17 Imposto de renda e contribuição social e impostos diferidos

a. Correntes

Em 2021 e 2020 a Companhia adotou o regime de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real.

	2021	2020
Resultado antes dos impostos	286.854	97.039
Adições (exclusões):		
Resultado de equivalência patrimonial	931	711
Depreciação do ativo imobilizado de exercícios anteriores	-	5.266
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	(252.024)	(85.540)
Ajuste da depreciação societária da propriedade para investimento	(17.792)	(3.057)
Realização do lucro na venda de ativos	10.813	-
Outras	70	(1.251)
Lucro fiscal	28.712	13.168
Imposto de renda e contribuição social correntes - 34%	(9.762)	(4.477)

b. Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos, de acordo com sua natureza, estão assim demonstrados:

- (a) Parte é composta pelos efeitos decorrentes de ajuste a valor justo (*fair value*) das propriedades para investimento.

	2021	2020
Base de cálculo - propriedade para investimento mais valia	1.467.295	1.296.890
Imposto de renda e contribuição social diferidos 34%	498.880	440.942
Outros	-	(312)
Total do imposto de renda diferido	498.880	440.630
Movimentação do exercício - efeito no resultado	58.250	29.059

- (b) A outra parte é composta pela diferença de base decorrente dos valores de depreciação para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

	2021	2020
Depreciação das propriedades para investimento - ano anterior	-	-
Movimentação do ano	76.221	-
Base de cálculo	76.221	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos 34%	25.915	-
Total do imposto de renda diferido	25.915	-
Movimentação do exercício - efeito no resultado	25.915	-

Conforme comentado na nota explicativa nº 8, a Companhia fez a revisão do valor justo das propriedades, revertendo integralmente a depreciação acumulada até 31 de dezembro de 2020 e no cálculo do imposto de renda e da contribuição social, considerou a dedutibilidade da depreciação permitida em lei.

18 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 62.610.000 ações ordinárias nominativas (62.610.000 em 31 de dezembro de 2020) no valor nominal de R\$ 1,93 (R\$ 1,93 em 31 de dezembro de 2020) cada uma.

A composição acionária da Companhia em 2021 e 2020, está assim demonstrada:

	Quantidade de ações	% de participação
Vinte e Cinco do Doze Holding Ltda.	54.601.333	87,209
Cláudio Dahruj Filho	4.004.167	6,395
Gabriel Zanaga Dahruj	4.004.167	6,395
Márcia Dahruj	333	0,001
Total	62.610.000	100,000

As ações ordinárias conferem um voto nas deliberações das Assembleias Gerais. Os lucros apurados serão tratados na forma determinada pela Assembleia Geral, respeitados os preceitos contidos na legislação societária brasileira em vigor. É assegurada a distribuição mínima obrigatória de 1% do lucro líquido do exercício, após as destinações legais, salvo disposição em contrário.

b. Reservas

(i) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

(ii) Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia constituiu o montante de R\$ 192.927 (R\$ 63.503, em 31 de dezembro de 2020), referente ao lucro apurado no exercício. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício, o rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social (propriedades para investimento). Embora esteja previsto no estatuto a destinação de 1% do lucro a título de dividendos, a Administração entende que no estágio atual do negócio, a prioridade é a liquidação do saldo com partes relacionadas, motivo pelo qual nenhuma distribuição foi efetuada.

19 Receita operacional líquida

	2021	2020
Receita operacional bruta:		
Receitas de locações - terceiros	85.357	83.154
Receitas de locações - partes relacionadas	8.116	2.243
Deduções:		
Impostos incidentes (PIS e COFINS)	<u>(6.997)</u>	<u>(6.537)</u>
Receita operacional líquida	<u>86.476</u>	<u>78.860</u>

20 Custos operacionais

	2021	2020
Custos de locação:		
Depreciação de edifícios	-	(11.694)
IPTU (a)	(1.769)	(1.483)
Crédito de PIS e COFINS sobre IPTU (b)	<u>164</u>	<u>1.138</u>
Total dos custos operacionais	<u>(1.605)</u>	<u>(12.039)</u>

- (a) A Companhia reconhece como custo operacional o IPTU somente dos imóveis locados e como despesa, os imóveis com vacância. Nos exercícios de 2021 e 2020, o custo totalizou R\$ 1.769 e R\$ 1.483, respectivamente.
- (b) A Companhia reconhece o IPTU como custo ou despesa da operação de locação, a depender se o respectivo imóvel estiver locado ou não. Como o IPTU tem características de insumo e é essencial e imprescindível à atividade operacional da Companhia, foram constituídos créditos de PIS e COFINS em 2021 e 2020 como redutores de custo e despesa.

21 Comerciais, administrativas e gerais

	2021	2020
Despesas comerciais	(1.043)	(693)
Depreciação de bens do ativo imobilizado	(2.187)	(6.387)
Condomínios	(1.675)	(1.937)
Salários e encargos sociais	(306)	(220)
Honorários da Diretoria	(72)	(72)
Serviços prestados	(5.119)	(5.173)
Manutenção e conservação de imóveis	(1.928)	(424)
Água, luz e comunicações	(391)	(201)
Legais, cartoriais e judiciais	(1.307)	(207)
IOF/IOC	(10)	(3)
IPTU	(2.160)	(3.174)
Crédito de PIS e COFINS sobre IPTU	153	523
Laudênios e registros de escrituras	(1.902)	(1.714)
Outras despesas	<u>(341)</u>	<u>(557)</u>
Total	<u>(18.288)</u>	<u>(20.239)</u>
Comerciais	(1.043)	(693)
Administrativas e gerais	<u>(17.245)</u>	<u>(19.546)</u>
	<u>(18.288)</u>	<u>(20.239)</u>

22 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	2021	2020
Resultado na venda de propriedades	5.420	3.132
Resultado na venda de participação societária (a)	600	-
Resultado na venda de ativo imobilizado	(150)	(216)
Perda de capital	(125)	-
Outras receitas (despesas)	276	(14)
Total	6.021	2.902

(a) Veja nota explicativa nº 7.

23 Resultado financeiro, líquido

	2021	2020
Despesas financeiras		
Desconto financeiro na antecipação de recebíveis imobiliários (nota nº 12)	(19.008)	(22.175)
Desconto financeiro na cessão de recebíveis imobiliários (nota nº 13)	(2)	(134)
Juros remuneratórios das debêntures	(13.806)	(15.213)
Juros sobre empréstimos bancários	(4.280)	(3.984)
Variação cambial passiva	(1.807)	-
Juros sobre saldos de mútuo (nota nº 6)	(1.592)	(600)
Juros sobre parcelamentos tributários	(313)	(251)
Juros e multa sobre tributos em atraso	(22)	(684)
Juros sobre obrigações por aquisição de imóveis	(684)	(742)
Outros encargos	(192)	(291)
Total de despesas financeiras	(41.706)	(44.074)
Receitas financeiras		
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	3.789	5.569
Juros ativos	685	393
Descontos obtidos	264	802
Outras receitas	-	36
Total de receitas financeiras	4.738	6.800
Resultado financeiro líquido	(36.968)	(37.274)

24 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

a. Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir o qual é aprovado pela Administração da Companhia. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Companhia apresenta operação com instrumentos derivativos, vinculada à operação das debêntures, demonstradas na nota explicativa nº 11, sem efeito relevante.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição à variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) ou às taxas fixas para as debêntures e empréstimos. Tais operações tiveram como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição das mesmas. Seguem abaixo as condições e seus efeitos no resultado:

Banco	Tipo de Operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Efeito em resultado
Itaú	Swap	12/03/20	Tx pré 8,551535 % a.a. / CDI + 1,95% a.a	20/09/27	182.989	3.671
Bradesco	Swap	22/12/21	V.C. + 2,9197% a.a. / CDI + 2,15% a.a.	24/01/23	14.343	59
Ganho líquido no exercício						<u>3.730</u>

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia não possui transações em outra moeda que não seja sua moeda funcional, exceto a operação divulgada na nota explicativa nº 11.c, considerada irrelevante, pois impacta apenas juros pagos, sendo assim, não há a exposição ao risco cambial na respectiva data.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro a seguir, e de acordo com a avaliação da Administração, não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

Instrumentos financeiros por categoria

	Nota	Classificação por categoria	Nível de Hierarquia	Valor Contábil		Valor Justo	
				2021	2020	2021	2020
Ativos financeiros							
Caixa e equivalentes de caixa	4	Custo Amortizado	-	156	7.513	156	7.513
Contas a receber	5	Custo Amortizado	-	17.854	23.453	17.854	23.453
Mútuo a receber	6	Custo Amortizado	-	30	29.920	30	29.920
Passivos financeiros							
Fornecedores	10	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	1.999	2.425	1.999	2.425
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	269.152	223.252	268.038	223.252
Cédula de crédito imobiliário - CCI	12	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	73.708	85.594	66.931	85.594
Obrigações por aquisição de imóveis	15	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	7.961	44.688	7.961	44.688
Outras contas a pagar	-	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	2.107	1.301	2.107	1.301
Mútuo a pagar	6	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	157.360	148.356	157.360	148.356

(i) Estimativa de valores justos

Os ativos registrados a valor justo por meio do resultado são avaliados segundo as regras de hierarquização do Pronunciamento Técnico - CPC 40, conforme abaixo:

- **Nível 1** - Preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos.
- **Nível 2** - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, onde os preços cotados (não ajustados) são para ativos e passivos similares, em mercados não ativos, ou outras informações que estão disponíveis e que podem ser utilizadas de forma indireta (derivados dos preços).
- **Nível 3** - Informações indisponíveis em função de pequena ou nenhuma atividade de mercado e que são significantes para definição do valor justo dos ativos e passivos.

O processo de mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia está classificado como Nível 2.

(ii) *Valores estimados de mercado*

A Companhia utilizou os seguintes métodos e premissas para estimar a divulgação do valor justo de seus instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2021:

- **Propriedade para investimento** - Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia a cada ano. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões do arrendamento ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

- **Empréstimos, financiamentos (incluindo CCI) e debêntures (em moeda nacional)** - são mensurados ao custo amortizado, e estão contabilizados pelos seus valores contratuais.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos, debêntures e cédula de crédito imobiliário foi estimado pela Administração da Companhia, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimentos finais
Empréstimos e financiamentos	12,47%	02/01/24
CDI + 1,12% à 2,43	12,47%	06/06/22
VC + 2,21%		
Debêntures		
CDI + 1,50%	12,47%	20/09/22
8,71%	12,47%	20/09/27
CCI		
IGP-M	CDI	20/02/24

A Administração entende que o valor contábil dos demais instrumentos financeiros tais como caixa e equivalentes, contas a receber, fornecedores e obrigações por aquisição de imóveis não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado em razão do vencimento de parte substancial dos saldos ocorrerem em datas próximas a dos balanços.

c. Análise de sensibilidade para os passivos financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CCI) em valor total de R\$ 233.209, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com taxas de juros que podem variar de 100% CDI até IGP-M + 8,71% a.a. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos endividamentos atrelados ao CDI e ao IGP-M, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 31 de dezembro de 2021, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IGP-M acumulados para os próximos 12 meses de 12,47% ao ano e 10,06% ao ano respectivamente, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3 e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção do IGP-M, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 15,59% ao ano e 18,71% ao ano para os próximos 12 meses. A partir da taxa provável para o IGP-M, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 12,58% ao ano e 15,09% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se as sensibilidades das despesas financeiras aos cenários para os riscos de variações do CDI e o do IGP-M, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2021, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Operações financeiras	Posição em 2021	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II	Cenário III
Debêntures - 1ª série	10.037	% CDI	12,47%	15,59%	18,71%
Despesa projetada			1.252	1.565	1.877
Debêntures - 2ª série	149.006	Pré	8,71%	8,71%	8,71%
Despesa projetada			12.978	12.978	12.978
CCI	74.166	IGP-M	10,06%	12,58%	15,09%
Despesa projetada			7.461	9.326	11.192
Total	233.209		21.691	23.869	26.047

A Companhia possui empréstimos em moeda nacional, sendo uma parte remunerados com taxas de juros entre 100% do CDI + 2,09% e 100% do CDI + 2,43% e outra parte remunerados com taxas de juros de 100% do CDI + 1,12%. Em 2021, a Companhia fez uma operação com o Banco Safra atrelada à variação do dólar americano + spread de 2,21%. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI e ao dólar, fatores de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na database 31 de dezembro de 2021, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 12,47% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3 e 4,46% para a variação negativa do dólar nos próximos 12 meses, sem considerar eventuais efeitos de fatores internacionais. A partir da taxa provável para o CDI e dólar, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 15,59% ao ano e 18,71% ao ano para os próximos 12 meses e variação média negativa de 5,57% ao ano e 6,69% ao ano, respectivamente. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI e dólar, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2021, o que equivale aos cenários possíveis listados.

Operações financeiras	Posição em 2021	Fator de risco	Cenário I provável		Cenário III
			Cenário II		
Empréstimos moeda nacional	82.011	% CDI	12,47%	15,59%	18,71%
Despesa projetada			10.227	12.783	15.340
Empréstimos moeda estrangeira	28.098	Dólar	(4,46%)	(5,57%)	(6,69%)
Despesa projetada			<u>(1.253)</u>	<u>(1.565)</u>	<u>(1.880)</u>
Total	<u>110.109</u>		<u>8.974</u>	<u>11.218</u>	<u>13.460</u>

d. Considerações sobre riscos e gestão de capital

Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de taxas de juros e inflação; e
- Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez.

Essa nota explicativa apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais foram incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

- **Risco de crédito** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes e acompanhamento permanente das posições em aberto. No que tange às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de *rating*.

- **Risco de taxas de juros e inflação** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca realizar captações com indexadores equivalentes àqueles que reajustam as suas receitas. A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações: (1) do IGP-M relativo à cédula de crédito imobiliário-CCI; (2) do CDI para empréstimos de capital de giro; e (3) da SELIC relativo aos refinanciamentos de tributos. A Companhia não espera efeitos significativos decorrente à exposição aos respectivos índices. As taxas de juros nas aplicações financeiras são em sua maioria vinculadas à variação do CDI e as receitas de aluguel são atualizadas anualmente pela variação do IGP-M.
- **Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez** - Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos no contrato de cédula de crédito imobiliário-CCI.

Considerando o processo natural de suas operações, a Companhia encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 com o capital circulante líquido negativo em R\$ 133.672 (R\$ 104.876, em 31 de dezembro de 2020). A Companhia possui o nível necessário de apoio financeiro das empresas do Grupo C&M Dahruj (partes relacionadas) para que possa continuar com suas operações e cumprir com as suas obrigações. As dívidas da Companhia são basicamente oriundas da aquisição de ativos (dados em garantia) cujo valor justo dos imóveis (muito superior ao passivo) combinados aos contratos de arrendamento de longo prazo não resultaria em uma incerteza significativa relacionada à continuidade operacional unicamente pelo capital circulante líquido negativo.

Não há outros eventos (patrimônio líquido/fluxo de caixa operacional negativos ou prejuízos) a serem considerados e que possam trazer dúvidas quanto à capacidade da Companhia em continuar em operação.

Portanto, a Administração antecipa que quaisquer obrigações de pagamentos decorrentes, substancialmente de empréstimos, financiamentos e debêntures, fornecedores e salários e encargos, serão cumpridas com fluxos de caixa operacionais, venda de ativos e outras captações alternativas de recursos. A Administração tem acesso aos acionistas e planos de aumento de capital, se for necessário.

Gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que ela possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza 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 é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota explicativa nº 11, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	2021	2020
Empréstimos, financiamentos e debêntures	269.152	223.252
Cédula de crédito imobiliário - CCI	73.708	85.594
Receitas de cessões e aluguéis a apropriar	23.350	17.118
Caixa e equivalentes de caixa	<u>(156)</u>	<u>(7.513)</u>
Dívida líquida	366.054	318.451
Patrimônio líquido	<u>1.170.883</u>	<u>977.956</u>
Dívida líquida / PL	<u>31,3%</u>	<u>32,6%</u>

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota explicativa nº 11.

A Administração monitora os retornos sobre capital, o nível de endividamento com partes relacionadas e procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada pelas empresas do Grupo C&M Dahruj.

25 Eventos subsequentes

a. Nova captação de empréstimo

Em maio de 2022, a Companhia efetuou a captação do montante de R\$ 75.000 de empréstimo junto ao Banco Itaú BBA com juros de 100% do CDI + 2,3% a.a. e com vencimento em 22 de março de 2024, lastreando a operação nos recebíveis de contrato de arrendamento. A finalidade deste empréstimo é a redução de custos financeiros e o alongamento dos prazos de vencimento de outros empréstimos.

b. Constituição de nova controlada em conjunto

Em 4 de maio de 2022, a Companhia constituiu uma nova Sociedade denominada C10 Empreendimentos e Participações Ltda., com objetivo social de administrar bens móveis e imóveis próprios, integralizando o total dos adiantamentos de R\$ 28.522.

* * *

Administração

Cláudio Dahruj
Diretor

Márcia Dahruj
Diretora

Ricardo Rodrigues Pedrozo
Contador CRC 1SP 174.418/O-7