

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



Índice

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e Administradores
A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.
Londrina – Paraná

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”.

Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.15, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Empresa quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

São Paulo, 22 de março de 2022



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
CT CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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

(Em milhares de reais)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	152.124	121.357	244.041	240.800
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	5	197.455	179.370	360.887	309.505
Estoques e imóveis a comercializar	6	237.962	160.689	398.641	228.506
Impostos a recuperar	-	4.027	3.639	4.647	4.083
Tributos diferidos	7	7.493	6.258	7.666	6.392
Comissões de vendas	8	5.156	5.251	9.437	10.532
Mútuos	-	271	195	271	195
Partes relacionadas	20	3.810	4.368	-	-
Outros créditos	9	3.526	3.722	5.298	5.493
		611.824	484.849	1.030.888	805.506
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	5	110.447	83.913	158.458	146.244
Estoques e imóveis a comercializar	6	94.697	118.139	186.092	221.019
Tributos diferidos	7	-	-	44	-
Comissões de vendas	8	5.326	4.452	9.041	7.667
Depósitos judiciais	-	1.712	1.681	5.957	6.242
Mútuos	-	90	326	90	326
Outros créditos	9	502	440	611	520
Propriedades para investimento	10	68.141	37.857	110.327	72.176
Investimentos	11	382.644	285.081	22.758	1.535
Imobilizado	12	68.478	61.505	96.998	85.875
Intangível	13	7.832	6.756	8.947	7.738
		739.869	600.150	599.323	549.342
Total do ativo		<u>1.351.693</u>	<u>1.084.999</u>	<u>1.630.211</u>	<u>1.354.848</u>

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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

(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Passivo circulante					
Fornecedores	-	34.971	12.246	43.422	22.242
Obrigações por compra de imóveis	14	3.859	-	20.156	8.060
Empréstimos e financiamentos	15	78.756	20.400	100.134	39.474
Obrigações sociais e trabalhistas	16	9.039	6.161	12.912	8.714
Obrigações tributárias	-	2.405	1.777	5.097	3.593
Tributos diferidos	7	20.182	13.808	27.502	20.885
Adiantamentos de clientes	17	145.885	179.121	182.428	217.927
Mútuos	-	11	2.371	11	3.428
Arrendamentos a pagar	19	1.331	1.515	1.681	2.569
Partes relacionadas	20	3.140	-	8	-
Provisão para garantia de obras	-	416	592	832	1.360
Provisão para distratos	-	541	724	1.334	5.466
Outras contas a pagar	-	759	491	2.043	757
		<u>301.295</u>	<u>239.206</u>	<u>397.560</u>	<u>334.475</u>
Passivo não circulante					
Obrigações por compra de imóveis	14	192	1.300	4.781	6.849
Empréstimos e financiamentos	15	132.534	146.484	245.301	269.229
Tributos diferidos	7	22.967	12.332	33.270	20.122
Adiantamentos de clientes	17	54.722	32.470	72.747	43.526
Mútuos	-	21.840	20.237	21.840	20.237
Obrigações sócio participante em SCP	18	23.635	43.784	38.670	56.172
Contingências	21	16.912	11.753	18.241	11.753
Arrendamentos a pagar	19	6.053	4.684	6.787	4.716
Partes relacionadas	20	31.585	40.390	31.585	37.306
Provisão para garantia de obras	-	6.092	4.334	14.527	11.495
		<u>316.532</u>	<u>317.768</u>	<u>487.749</u>	<u>481.405</u>
Patrimônio líquido					
Capital social	23	165.978	90.000	165.978	90.000
Reserva de capital		58.665	56.602	58.665	56.602
Reserva de lucros		509.223	381.423	509.223	381.423
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		<u>733.866</u>	<u>528.025</u>	<u>733.866</u>	<u>528.025</u>
Participação de não controladores		-	-	11.036	10.943
		<u>733.866</u>	<u>528.025</u>	<u>744.902</u>	<u>538.968</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u><u>1.351.693</u></u>	<u><u>1.084.999</u></u>	<u><u>1.630.211</u></u>	<u><u>1.354.848</u></u>

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita líquida	24	540.891	539.918	901.281	816.770
(-) Custos operacionais	25	(397.466)	(446.508)	(637.346)	(634.526)
(=) Lucro bruto		143.425	93.410	263.935	182.244
(+/-) Despesas/receitas operacionais					
Despesas com vendas	26	(13.252)	(7.369)	(24.264)	(17.960)
Despesas gerais e administrativas	27	(47.872)	(36.713)	(78.797)	(63.958)
Resultado em equivalência patrimonial	-	69.441	46.419	-	(100)
Resultado de investimento em SCP	-	(4.109)	(3.428)	(6.189)	(3.633)
Outras receitas (despesas) operacionais	28	23.413	21.741	28.365	25.200
(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro		171.046	114.060	183.050	121.793
Despesas financeiras	29	(11.533)	(5.096)	(20.177)	(11.559)
Receitas financeiras	29	10.428	4.947	19.309	11.105
(=) Resultado financeiro		(1.105)	(149)	(868)	(454)
(=) Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		169.941	113.911	182.182	121.339
(-) Imposto de Renda	30	(5.054)	(2.392)	(10.959)	(7.281)
(-) Contribuição Social	30	(2.595)	(1.243)	(5.526)	(3.641)
(-) Imposto de Renda diferido	-	(10.171)	(10.662)	(12.073)	(10.731)
(-) Contribuição Social diferido	-	(3.716)	(4.023)	(4.432)	(4.064)
(=) Lucro líquido do exercício		148.405	95.591	149.192	95.622
Resultado atribuído aos:					
Quotistas controladores				148.405	95.591
Quotistas não controladores				787	31
(=) Lucro líquido do exercício				149.192	95.622

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do exercício	148.405	95.591	149.192	95.622
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>148.405</u>	<u>95.591</u>	<u>149.192</u>	<u>95.622</u>
Resultado atribuído aos:				
Quotistas controladores			148.405	95.591
Quotistas não controladores			787	31

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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

(Em milhares de reais)

	Atribuível aos quotistas controladores				Participação de não controladores	Total	
	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados			Total
Saldos em 01 de janeiro de 2020	90.000	-	293.734	-	383.734	71.820	455.554
Subscrição (ou redução) de capital	-	-	-	-	-	(3.525)	(3.525)
Ganho na transação entre sócios	-	56.602	-	-	56.602	-	56.602
Distribuição de lucros	-	-	(7.902)	-	(7.902)	(490)	(8.392)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	95.591	95.591	31	95.622
Constituição (ou reversão) de reservas	-	-	95.591	(95.591)	-	(56.893)	(56.893)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	90.000	56.602	381.423	-	528.025	10.943	538.968
Saldos em 01 de janeiro de 2021	90.000	56.602	381.423	-	528.025	10.943	538.968
Integralização de capital	75.978	-	-	-	75.978	-	75.978
Ganho (ou perda) na transação entre sócios	-	2.063	(4.800)	-	(2.737)	-	(2.737)
Distribuição de lucros	-	-	(15.582)	-	(15.582)	(694)	(16.276)
Baixa de filial	-	-	(223)	-	(223)	-	(223)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	148.405	148.405	787	149.192
Constituição (ou reversão) de reservas	-	-	148.405	(148.405)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	165.978	58.665	509.223	-	733.866	11.036	744.902

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
(=) Lucro líquido do exercício	148.405	95.591	149.192	95.622
Itens que não afetam o caixa operacional				
Despesa de depreciação e amortização	8.278	4.776	11.798	6.147
Ajuste a valor presente	2.481	7.918	4.382	11.583
Ajuste a valor justo	(30.284)	(27.500)	(38.151)	(27.728)
Tributos diferidos	15.774	18.803	18.447	19.053
Comissões de vendas diferidas	(779)	(550)	(279)	(673)
Resultado na baixa de imobilizado e intangível líquido	4.987	87	5.878	344
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(7.649)	3.635	(16.485)	10.922
Resultado de equivalência patrimonial	(69.441)	(46.419)	-	100
Juros provisionados ao estoque	10.872	7.973	17.453	14.095
Juros provisionados empréstimos	4.290	1.444	5.961	1.566
Provisão para contingências	5.159	5.000	6.488	5.000
Provisão para distratos	810	1.448	2.392	(62)
Perda esperada de créditos	(21)	(624)	656	(292)
Provisão para garantia de obra	1.582	1.282	2.504	2.307
	94.464	72.864	170.236	137.984
Aumento e diminuição das contas de ativo e passivo				
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	(225.849)	(164.190)	(211.678)	(175.741)
Imóveis a comercializar	25.073	71.466	(106.286)	98.113
Impostos a recuperar	(388)	6.994	(564)	8.618
Outros créditos	134	(612)	104	(453)
Depósitos judiciais	(31)	520	285	802
Fornecedores	22.725	(1.228)	21.180	(409)
Arrendamentos a pagar	1.185	(2.000)	1.183	(3.379)
Obrigações sociais e trabalhistas	2.878	(691)	4.198	(2.031)
Obrigações tributárias	9.322	(2.899)	20.734	(8.307)
Adiantamentos de clientes	103.654	20.824	119.485	22.475
Obrigações sócio participante em SCP	(22.886)	(2.003)	(20.239)	8.798
Juros pagos	(15.879)	(11.351)	(26.194)	(19.964)
Impostos pagos sobre o lucro	(1.045)	(1.550)	(2.745)	(3.202)
Mútuos	(597)	22.087	(1.654)	23.143
Obrigações por compra de imóveis	2.751	(6.985)	10.028	(15.167)
Outras contas a pagar	268	(2.004)	1.290	(46.505)
Caixa líquido gerado das (usado nas) atividades operacionais	(4.220)	(758)	(20.637)	24.775
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisições bens do ativo imobilizado	(18.756)	(19.923)	(26.877)	(25.903)
Aquisições bens do ativo intangível	(3.218)	(15)	(4.249)	(33)
Aquisições de outros investimentos	(18.125)	(370)	(21.260)	(486)
Aquisição de propriedades para investimento	-	(3.185)	(1)	(3.274)
Recursos provenientes da alienação de investimentos	69	-	37	-
Recursos provenientes de alienação de imobilizado	660	326	1.118	1.629
Recebimento de distribuição de lucros	7.997	41.917	-	-
Aquisições/aportes de participações societárias	(18.063)	(6.269)	-	(1)
Partes relacionadas	558	(301)	-	15.320
Caixa líquido gerado pelas (usados nas) atividades de investimentos	(48.878)	12.180	(51.232)	(12.748)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Distribuição de lucros e participações pagos	(21.906)	(29.005)	(16.276)	(29.496)
Integralização de capital social	61.553	-	61.553	-
Redução de capital	-	-	-	(3.525)
Juros sobre o capital próprio	-	(877)	-	(877)
Recursos provenientes de novos empréstimos	148.409	93.784	240.368	199.766
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(104.626)	(22.256)	(204.596)	(54.498)
Baixa de Filial	(223)	(245)	(223)	(366)
Partes relacionadas	659	(14.559)	(5.716)	(29.234)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	83.866	26.842	75.110	81.770
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	30.767	38.264	3.241	93.797
Caixa no início do período	121.357	83.093	240.800	147.003
Caixa no final do período	152.124	121.357	244.041	240.800
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	30.767	38.264	3.241	93.797

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

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

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

1. Informações gerais

A A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. (“Empresa”), fundada em 1965 é uma sociedade empresarial limitada, com sede em Londrina, Estado do Paraná, na avenida Maringá, 1.050 Jardim Araxá. A Empresa atua nos segmentos de incorporação residencial, comercial, imóvel de renda, loteamento e prestação de serviço de construção civil e engenharia para edificações de obras contratadas por clientes de diversos segmentos da economia.

Nestas mais de cinco décadas de história, foram mais de 1 milhão de metros quadrados construídos do Nordeste ao Sul do Brasil. Todos concluídos rigorosamente dentro do prazo e dos melhores parâmetros de qualidade.

A construtora iniciou seus trabalhos em Apucarana, Paraná, prestando serviços para órgãos públicos e autarquias da região. A partir daquele ano, o crescimento foi um processo contínuo, consolidada em grande parte do território nacional, com excelência nos segmentos de incorporação residencial, comercial, construção industrial, agroindustrial e de educação.

O contínuo crescimento alcançado pela Empresa é uma consequência de sua filosofia de trabalho firmada no investimento no ser humano, incorporação constante de avanços tecnológicos e atendimento diferenciado ao cliente. Reconhecendo as necessidades e os desejos existentes em cada projeto, a Construtora A. Yoshii tem como filosofia a transparência, a qualidade, a pontualidade e o respeito absoluto pelo cliente. A eficácia e o profissionalismo de toda a equipe construíram a credibilidade conferida pelo mercado à construtora, credibilidade que deixa clara a solidez de uma Empresa que há mais de 50 anos é referência de qualidade na construção civil em Londrina e em todo o Brasil.

A Empresa estruturou os seus principais negócios através de suas controladas, conforme descrito a seguir:

- A. Yoshii Empreendimentos Ltda. – negócios baseados em administração e locação de imóveis próprios, loteamento de imóveis e compra e venda de imóveis construídos ou adquiridos de terceiros. Seus serviços são relacionados a crédito imobiliário e correspondente de instituições financeiras, serviço de planejamento, coordenação, assessoria, consultoria, marketing e negócios voltados para o ramo imobiliário;

- A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda. – serviço de construção civil pesada e incorporação imobiliária destinados à venda, envolvendo, em meio às suas atividades, a Sociedade em Conta de Participação (“SCP”) como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil;
- Yticon Construção e Incorporação Ltda. – incorporação imobiliária de empreendimentos voltados para baixa renda, subsidiado pelo governo no projeto denominado “Casa Verde e Amarela”, possuindo, também, a Sociedade em Conta de Participação como forma de beneficiar e facilitar seus negócios.
- SP01 Participações Ltda. – incorporação imobiliária de empreendimentos e participação em sociedades que não exerçam controle e gestão de outras empresas.

a) Impactos da Covid-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a pandemia do novo coronavírus, chamado Covid-19, alertando todos os países a adotarem ações preventivas para conter a disseminação do vírus e o cuidado com os infectados. Assim, muitos governos, incluindo o Brasil, adotaram medidas restritivas e de isolamento social, que podem causar efeitos na economia global em virtude da paralização ou desaceleração de diversos setores produtivos.

No Brasil, em 20 de março de 2020, o Senado aprovou o Decreto Legislativo nº 6, reconhecendo o estado de calamidade pública, com o objetivo de elevar os gastos públicos para acompanhar e combater a proliferação da doença, além de proteger a saúde da população, os empregos e a economia do país.

Neste contexto a Empresa adotou diversas medidas com o intuito de evitar a disseminação do vírus e garantir a preservação da saúde dos nossos colaboradores e a manutenção de seus empregos, bem como de toda a comunidade com a qual se relaciona, sejam eles clientes, fornecedores ou o público em geral.

A primeira delas foi de atendimento a todos os decretos municipais, estaduais e federais com o fechamento dos escritórios de acordo com o determinado pelas prefeituras locais. Implantamos o trabalho Home Office para os colaboradores de nossa matriz, área de cobrança e nossos escritórios locais e fizemos devidas adaptações, mantendo a Empresa ativa no cumprimento de tarefas e metas.

Análise realizada pela nossa área interna administrativa, demonstrou ainda que nossos funcionários acreditam que termos adotado a estratégia de trabalho remoto foi parcialmente ou totalmente decisivo para segurança e para evitar o contágio pelo Covid-19.

Com relação aos aspectos fiscais, a Empresa aderiu à portaria 139 de 03 de abril de 2020 que determinou a prorrogação de prazos para recolhimento de tributos federais em razão da Pandemia e parcelamento de FGTS. Não foram adotadas outras medidas como redução de jornada de colaboradores.

No decorrer de 2021, mantivemos parcialmente a modalidade de trabalho Home Office, para os colaboradores da área administrativa. Com a flexibilização dos decretos municipais, estaduais e federais, mantivemos aberto os nossos stands de vendas, respeitando o distanciamento e disponibilizando dispensers de álcool gel 70%.

Cuidados nos canteiros de obras

Como a construção civil foi considerada atividade essencial à economia, algumas atividades em nossos canteiros de obras continuaram, de forma menos intensa, mas o necessário para garantir a manutenção básica e zeladoria dos loteamentos. Para tanto, as medidas de prevenção nesses espaços receberam atenção especial, orientadas pelo Sinduscon, Sintracon, Seconci e pelo Ministério da Economia (Secretaria Especial de Previdência e Trabalho – Ofício Circular SEI nº 1247/2020).

Dentre as medidas adotadas foram de orientação aos colaboradores sobre prevenção, cuidados e recomendação, utilização de termômetro digital para medir temperatura dos colaboradores, instalação de lavatórios extras em atendimento as normas internas, comunicação visual sobre higienização correta das mãos, fornecimento de álcool em gel, implantação de mural com diversos cartazes sobre cuidados e precauções, acompanhamento diário das obras por videoconferência com gerentes de obra.

Stands de venda

Com a retomada de algumas atividades pelas prefeituras, os stands de vendas e escritórios e o atendimento aos clientes voltaram a funcionar, para tal, os locais foram readequados para receber com segurança clientes e colaboradores, realizando também atendimentos previamente agendados, para evitar aglomeração no local.

Além disso, foi ajustado os espaços para que obedeçam a um distanciamento no mínimo de 1,50m entre as mesas de atendimento, como forma de evitar contato entre atendentes e clientes.

Dispensers com álcool gel 70% foram instalados em diversos pontos de nossas showrooms e plantão de vendas para higienização das mãos, inclusive nas mesas de atendimento, com medição da temperatura corporal no acesso aos locais e disponibilização de máscaras aos nossos profissionais, quando necessário. Os banheiros, todos com papéis toalhas em suportes com sensores. Foram intensificadas as medidas de sanitização de copas, banheiros, maçanetas, mesas de atendimento e trabalho, piso, computadores, telefones e balcões de recepção de forma semanal por uma empresa terceirizada, em todos os decorados e escritórios, além de manter as portas e janelas sempre abertas. Foi determinado, ainda, que a máscara semifacial é de uso obrigatório durante toda a permanência em nossos espaços.

Vendas

No acumulado do ano de 2021 o índice foi fechado em 7,2% de acréscimo em relação ao ano de 2020, sendo um total de 1.611 unidades vendidas em 2021 contra 1.503 em 2020.

Distratos

No comparativo de distratos em número de unidades, o índice de distratos no ano de 2021 aumentou em 8,2% em comparação ao ano de 2020, fechando o ano de 2021 com um total de 199 unidades distratadas contra 184 unidades no ano de 2020. No mesmo período, motivada pela velocidade de vendas no ano de 2021, a relação distratos sobre vendas cresceu, saindo de 12,24% em 2020 e fechando em 12,35% o ano de 2021, demonstrando que, apesar do impacto de distratos motivados pelos efeitos da pandemia de Covid-19, a capacidade de revenda dos produtos foi impulsionada gerando uma venda líquida positiva no ano. Em termos nominais, as vendas brutas em 2021 somaram R\$ 1.033 milhões e o valor dos contratos distratados somaram R\$ 123 milhões, apresentando vendas líquidas de R\$ 909 milhões em 2021, ante R\$ 714 milhões de vendas líquidas em 2020.

Inadimplências

Em relação à inadimplência da carteira, houve um aumento de 90,7% de inadimplência no ano quando comparado ao ano anterior. Com atuação ativa sobre a base de clientes, a Empresa realizou campanhas de parcelamentos, com uma atuação destacável no enfrentamento da crise da pandemia de Covid-19.

Para o ano de 2022, a Administração não espera ter impactos negativos, referente a pandemia Covid-19.

2. Base de preparação

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.15, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

A Empresa, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) e à divulgação sobre informação por segmento ambas aplicáveis somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG nº 09 – Demonstrações do Valor Adicionado e NBT TG nº 22 – Informações por segmento, respectivamente.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

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

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

A Administração da Empresa aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação em 22 de março de 2022.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela administração da Empresa e de suas controladas considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo. Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Empresa optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Empresa e de suas controladas. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Empresa são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos quotistas/acionistas não controladores.

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

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

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

Segue abaixo lista das controladas do Grupo:

	Participação acionária	
	2021	2020
Consolidado - Participação direta		
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	99,98%	99,97%
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	99,91%	99,91%
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	99,91%	99,91%
SP01 Participações Ltda.	99,97%	0,00%

	Participação acionária	
	2021	2020
Consolidado - Participação indireta		
MG1 Empreendimento SPE Ltda.	15,00%	15,00%
A. Yoshii Urbanismo Ltda.	99,70%	99,70%

A controlada, A. Yoshii Empreendimentos Ltda. é sócia administradora e possui participação de 15% da Empresa MG1 Empreendimento SPE Ltda.

Em 2020, foi constituída a empresa A. Yoshii Urbanismo Ltda. a controlada, A. Yoshii Empreendimentos Ltda. possui participação societária de 99,70% do capital total da A. Yoshii Urbanismo Ltda., obtendo o controle das operações a partir de 2020. Sendo assim, a Empresa passou a consolidar essa participação nas demonstrações financeiras.

Em 2021, foi constituída a empresa SP01 Participações Ltda., incorporação imobiliária de empreendimentos e participação em sociedades que não exerçam controle e gestão de outras empresas. A. Yoshii Engenharia Ltda. possui participação societária de 99,97% do capital total da SP01 Participações Ltda., obtendo o controle das operações desde a sua constituição. Sendo assim, a Empresa passou a consolidar essa participação nas demonstrações financeiras a partir do exercício de 2021.

2.4. Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e suas investidas.

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação da Empresa e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

a) Custos orçados dos empreendimentos

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.15.

b) Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Empresa e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Empresa e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Empresa avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

c) Valor justo de instrumentos financeiros

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

d) Provisão para perda esperada de crédito e distratos

A administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Empresa e suas controladas para perda esperada é a abordagem simplificada.

e) Provisão para redução ao valor recuperável

A Empresa e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos e imobilizado.

f) Provisões para garantia

A Empresa e suas controladas prestam garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Empresa e de suas controladas. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

g) Impostos

A Empresa e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

h) Mensuração do valor justo de propriedades 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 Empresa e de suas controladas anualmente. 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, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (NBC TG 46) para avaliações de nível 3.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou a metodologia abaixo:

- **Comparativos diretos de dados de mercado**

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

- **Involutivo (Terreno)**

Por este método, permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para desenvolvimento, baseadas nos parâmetros e restrições das legislações de planejamento urbano e nas características físicas do imóvel.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) 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 Empresa e suas controladas são classificados sob as seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo e são mensurados ao valor justo na data das demonstrações financeiras, sendo as variações reconhecidas no resultado. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo amortizado pelo método de taxa de juros efetiva, menos perdas por redução do valor recuperável.

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que são designados como disponíveis para venda ou não são classificados como: empréstimos e recebíveis; investimentos mantidos até o vencimento; ou ativos financeiros a valor justo por meio do resultado. Estes ativos financeiros incluem quotas de fundos de investimento e títulos de dívida do governo. Nesta categoria são registrados os instrumentos que são mantidos por um período indefinido e que podem ser alienados para atender às necessidades de liquidez ou as mudanças nas condições de mercado.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Empresa não possui ativos financeiros desta natureza.

Custo amortizado

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, compreendem contas a receber de clientes (Nota Explicativa nº 5).

Os passivos financeiros mantidos pela Empresa e suas controladas são classificados sob as seguintes categorias:

Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

Outros passivos financeiros

São mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, compreendem empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 15) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

b) Mensuração

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Empresa e suas controladas se compromete a comprar ou vender o ativo. Os empréstimos, recebíveis e ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado.

Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e os custos de transação são registrados na demonstração de resultado. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados na demonstração de resultado nas rubricas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”, respectivamente, no período em que ocorrem. Para os ativos financeiros classificados como “Disponíveis para venda”, quando aplicável, essas variações são registradas na rubrica “Outros resultados abrangentes”, no resultado abrangente e no patrimônio líquido, até o momento da liquidação do ativo financeiro, quando, por fim, são reclassificadas para o resultado do exercício.

c) Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

d) Desreconhecimento (baixa) de instrumentos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram e/ou quando transferir os seus direitos ou riscos de receber os fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos.

e) Método de juros efetivos

É utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

3.3. Contas a receber

As contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.15.

A provisão para risco de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante as políticas internas da Empresa e suas controladas na qual considera perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

As contas a receber pela prestação de serviço de engenharia e construção civil decorrentes dos contratos por empreitada global, por administração e contratos mistos são apresentadas como parte de contas a receber para todos os contratos nos quais os custos incorridos acrescidos dos lucros reconhecidos excedam os valores faturados.

3.4. Estoques e imóveis a comercializar

Os estoques de materiais e almoxarifado central são registrados ao custo médio de aquisição ou produção, que não supera o valor líquido de realização. O custo desses estoques é reconhecido no resultado quando ocorre a aplicação do material, uso ou perecimento.

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido de realização.

O custo de formação inclui gastos incorridos na aquisição do terreno (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo), gastos necessários para aprovação do empreendimento, gastos com incorporação, gastos de construção incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção, custos de mão de obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos e incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

As permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir (“permuta física”), o valor do terreno adquirido é mensurado com base no valor justo (“VGV”) das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel quando os riscos e benefícios são transferidos e sem a reavaliação dos valores subsequentemente. Para estas transações são adotados os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

A classificação dos terrenos entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada a cada fechamento de exercício.

3.5. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e suas controladas e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Empresa e suas controladas possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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

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

3.6. Imobilizado

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

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

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

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

Vida útil estimada para o exercício corrente:

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual
Terrenos	0%
Apartamentos decorados (a)	4% a 10%
Imóveis de uso e benfeitorias	4%
Máquinas e equipamentos	10%
Veículos	20%
Computadores e periféricos	20%
Móveis, utensílios e instalações	10%
Ferramentas	10%
Obras de arte	0%
Expositores de publicidade	10%
Imobilizado em andamento	0%

(a) O grupo de apartamentos decorados do ativo imobilizado abrange, itens decorativos (móveis e utensílios) e parte civil do decorado (benfeitoria), sendo depreciado a uma taxa anual de 10% a.a. e 4% a.a., respectivamente.

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

3.7. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas pelo custo de aquisição ou formação e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo de formação da propriedade para investimento inclui os custos de materiais, mão de obra direta e quaisquer custos diretamente atribuídos para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito e os custos financeiros diretamente relacionados a propriedade para investimento e incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

3.8. Intangível

As licenças de programas de computador (softwares) e de sistemas de gestão empresarial adquiridas são capitalizadas e amortizadas e os gastos associados à manutenção são reconhecidos como despesas quando incorridos.

Os gastos com aquisição e implementação de sistemas de gestão empresarial são capitalizados como ativo intangível quando há evidências de geração de benefícios econômicos futuros, considerando sua viabilidade econômica e tecnológica. Os gastos com desenvolvimento de software reconhecidos como ativos são amortizados pelo método linear ao longo de sua vida útil estimada. As despesas relacionadas à manutenção de software são reconhecidas no resultado do exercício quando incorridas.

As marcas e patentes adquiridas separadamente são demonstradas pelo custo histórico. As marcas e patentes adquiridas em uma combinação de negócios são reconhecidas pelo valor justo na data da aquisição. A amortização é calculada pelo método linear.

Vida útil estimada para o exercício corrente:

Rubrica	Taxa de amortização em % anual
Marcas e patentes	0%
Programas de computação	10%
Direito de uso sobre bens de terceiros	6,95%

3.9. Avaliação do valor recuperável dos ativos

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

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

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

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

3.10. Fornecedores e outras contas a pagar

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

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

3.11. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração de resultado durante o período da vigência dos empréstimos, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa e suas controladas tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

3.12. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Reconhecidas quando a Empresa e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, sendo utilizada a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos assessores legais da Empresa e suas controladas. Os fundamentos e a natureza das provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão descritos na Nota Explicativa nº 21.

3.13. Imposto de renda e contribuição social e Regime Especial de Tributação (RET), corrente e diferido

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício 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, considerando os ajustes autorizados ou exigidos pela legislação respectiva. As apurações da base consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

O imposto corrente e o imposto diferido não são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

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

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

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

A Empresa e suas controladas mantêm, por força da Lei 4.591/64 e alterações subsequentes, empreendimentos sob o regime de patrimônio de afetação, enquadrados no Regime Especial de Tributação (RET), criado pela Lei 10.931/2004. Pela apuração do RET, os tributos devidos à título de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins são calculados mediante aplicação de alíquota única de 4% sobre o total das receitas recebidas (regime de caixa). Entretanto, tendo em vista que a escrituração contábil atende ao regime de competência de exercícios, conforme Estrutura Conceitual, surge a figura do tributo RET diferido, podendo ser ativo ou passivo. O cálculo do RET diferido provém da diferença entre os tributos reconhecidos conforme a receita recebida (regime de caixa) e reconhecidos conforme a realização das receitas (regime de competência).

3.14. Benefícios a funcionários

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

3.15. Reconhecimento da receita

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

i) Vendas de unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

ii) Vendas de unidades não concluídas

A Empresa e suas controladas adotaram a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Empresa e suas controladas.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **5)** reconhecimento da receita.

A Empresa e suas controladas contabilizam os efeitos dos contratos somente quando: **a)** as partes aprovam o contrato; **b)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **c)** o contrato possuir substância comercial; e **d)** for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa e suas controladas têm direito.

O modelo de negócios da Empresa e suas controladas são predominantemente baseados em contratos de compra e venda de imóveis classificados como:

- Pagamentos direto à incorporadora;
- Financiamento bancário;
- Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente uma média de 5% a 35% do valor do imóvel, variando de acordo com o padrão do empreendimento, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

A Empresa e suas controladas também atuam em contratos de compra e venda de imóveis classificados como Tipo 3 e 4, cujo saldo devedor da unidade imobiliária é financiado por um banco privado ou pela própria incorporadora, após concluído o projeto de construção que dura em média de 03 a 04 anos.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento;

- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões;
- Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Empresa e suas controladas também reconhecem, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Empresa e suas controladas efetuam a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida;
- As despesas com comissões de vendas são ativadas como despesa antecipada e registradas como despesa comercial no resultado, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. As comissões são reconhecidas imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

b) Apuração de resultado de contratos de construção e engenharia

(i) Receita de serviços de empreita

Quando os resultados de um contrato de prestação de serviço de construção, são estimados com confiabilidade, as receitas e os custos são reconhecidos com base no estágio de conclusão do contrato no final do período, mensurados com base na proporção dos custos incorridos em relação aos custos totais estimados do contrato, exceto quando há evidências de que outro método represente melhor a fase de execução do serviço. As variações nos custos estão incluídas até o ponto em que esses custos possam ser mensurados com confiabilidade e possam ser recuperáveis.

Quando o resultado de um contrato de prestação de serviços de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável.

Os custos de cada contrato são reconhecidos no período em que são incorridos. Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

(ii) Contratos por Administração

Para os contratos nos quais a Empresa é reembolsada pelos custos projetados e aprovados pelas partes - ou de outra forma definidos - acrescido de percentual (taxa de administração) sobre tais custos ou por remuneração fixa predeterminada, a receita é reconhecida com base nos custos incorridos até a data das demonstrações financeiras. Com a adoção do NBC TG 47, a Empresa atua como principal em vez de agente na transação de contrato por administração, assim a receita reconhecida é o valor líquido da transação recebida pela Empresa (taxa de administração) ou remuneração fixa predeterminada e a contraprestação não monetária relativa ao custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente.

(iii) Contratos mistos

Determinados contratos preveem que o cliente irá fornecer certos materiais a ser aplicados na obra, através da contratação direta de fornecedores. Nesses casos, para apuração do percentual do custo incorrido de obra, em relação ao seu custo total orçado, os custos desses materiais adquiridos diretamente pelo cliente não são considerados como custo incorrido e não estão incluídos no custo total orçado, para fins de determinação do POC, o qual é utilizado para fins de apuração da receita que efetivamente será apropriada e recebida pela Empresa.

(iv) Contraprestação não monetária

Nos contratos firmados com os clientes para a execução serviços de engenharia e construção civil, há a entrega do bem contratado, ou seja, uma única obrigação de desempenho, para esses contratos, o efeito do CPC 47 é atribuído principalmente ao seguinte:

- i)** Contraprestação não monetária relativo ao custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos Contratos por administração e Contratos Mistos.

Em relação aos contratos por administração e contratos mistos, a Administração considerou que os seguintes fatores indicam que a Empresa atua como um principal:

- A Empresa é responsável legal pelo ativo pronto construído que envolve a qualidade em relação à norma técnica, infraestrutura e segurança. Dessa forma, mesmo quando o material ou serviço são fornecidos por um terceiro diretamente para o cliente, a responsabilidade pela qualidade do material e serviço é da Empresa;
- A indicação dos fornecedores de serviços e do material é da Empresa, o que está estabelecido em contrato; e
- O cliente na maior parte dos casos, não tem autonomia para escolher o fornecedor de serviço e material.

c) Receita de aluguel

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

3.16. Obrigações por compra de imóveis

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos são assumidos para pagamento em espécie, classificados como obrigações por compra de imóveis.

As obrigações por compra de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

3.17. Informação por segmento

A Empresa e suas controladas são voltadas basicamente para os segmentos operacionais de incorporação imobiliária, obras por empreitada e loteamento. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela administração da Empresa, considera os segmentos.

3.18. Sociedade em Contas de Participação (“SCP”)

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Empresa e suas controladas firmaram acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos, somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos.

As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Empresa ou suas controladas figuram como os sócios ostensivos, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei. Logo, todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa.

3.19. Lucro por cota

O resultado por cota básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos quotistas da Empresa e a média ponderada das cotas existentes no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Empresa não possui instrumentos que influenciam o cálculo do lucro diluído. Portanto, nos citados exercícios sociais, o lucro diluído por cota é igual ao valor do lucro básico por cota conforme apresentado na Nota Explicativa nº 23.

3.20. IFRS16 – Arrendamentos (NBC TG 6) R12))

A norma entrou em vigor para períodos anuais iniciando a partir de 1º de janeiro de 2019, substituindo a NBC TG 06 (R1) – “Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17)” e correspondentes interpretações. A NBC TG 06 (R2) dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes.

Na data de início de um contrato de arrendamento, o arrendatário deve reconhecer um passivo relativo aos pagamentos de arrendamento (isto é, um passivo de arrendamento) e um ativo que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo de arrendamento (ou seja, o ativo de direito de uso). Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente a despesa de juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação sobre o ativo de direito de uso. Os arrendatários também devem reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário irá reconhecer o valor da revisão do passivo de arrendamento como um ajuste do ativo de direito de uso.

O arrendatário pode optar pela adoção da norma utilizando a abordagem retrospectiva completa ou uma abordagem retrospectiva modificada. As provisões transitórias da norma permitem determinadas isenções.

A Empresa e suas controladas adotaram a NBC TG 06 de acordo com a abordagem retrospectiva com efeito cumulativo na data da adoção inicial (isto é, a partir de 1º de janeiro de 2019, considerando o direito de uso igual ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial), não havendo reapresentação de informação comparativa. A taxa incremental utilizada pela Empresa, para trazer a valor presente os fluxos de pagamentos é de 6,95% a.a.

A Empresa e suas controladas classificaram somente os contratos de aluguéis de imóveis como arrendamentos de acordo com a norma, e optaram por utilizar as isenções propostas pela norma sobre contratos de arrendamentos de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor.

3.21. Novas normas, alterações e interpretações já adotados no exercício:

As seguintes novas normas/alterações foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo International Accounting Standards Board (IASB), estão em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e não trouxeram impactos às demonstrações financeiras da Empresa e suas controladas:

Alterações ao CPC 15 (R1): Definição de Negócios

As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa.

Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38, CPC 48, e CPC 40, fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa, uma vez que este não possui relações de hedge de taxas de juros.

Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de Material

As alterações fornecem uma nova definição de material que afirma, “a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade”.

As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nem se espera que haja algum impacto futuro para a Empresa.

Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro

O pronunciamento revisado traz alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa.

Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento.

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

Novas normas, alterações e interpretações à normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Empresa e suas controladas (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- Contratos de seguros (alterações à IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual (alterações à IFRS 3);
- Produtos antes do uso pretendido (alterações à IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações à IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41); e
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações à IAS 1).

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Bancos conta movimento	4.844	5.755	14.726	14.502
Aplicações financeiras	147.280	115.602	229.315	226.298
Total	152.124	121.357	244.041	240.800

Abertura do saldo das aplicações financeiras:

Rating aplicações financeiras (*)	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
AAA	126.860	108.258	193.532	201.929
AA	20.420	7.338	35.555	24.156
AA -	-	6	228	213
Total	147.280	115.602	229.315	226.298

(*) Standard & Poors - National Long Term Rating.

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

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

5. Contas a receber de clientes e outros recebíveis

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Contas a receber de obras corporativas	15.965	18.592	15.965	18.592
Contas a receber de obras por administração	12.422	8.863	12.423	8.864
Contas a receber de incorporação (a)	298.473	249.980	524.819	451.217
Contas a receber de locação	-	-	809	809
Provisão para distratos	(5.856)	(3.509)	(12.108)	(6.207)
Perdas esperadas de crédito	(205)	(226)	(1.665)	(1.009)
Ajuste a valor presente	(12.897)	(10.417)	(20.898)	(16.517)
Total	307.902	263.283	519.345	455.749
Circulante	197.455	179.370	360.887	309.505
Não circulante	110.447	83.913	158.458	146.244

(a) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”)

A Empresa e suas controladas realizaram a cessão e/ou securitização de recebíveis, relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos concluídos. Essas securitizações são realizadas mediante a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que são cedidos às instituições financeiras. Quando não apresenta qualquer direito de regresso, através da cessão dos créditos, é baixado o saldo de contas a receber total do cliente. Quando da existência de direitos de regresso contra a Empresa, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e os recursos obtidos pela cessão são classificados como conta redutora do saldo da rubrica “Contas a receber de incorporação”, até a liquidação das cédulas pelos clientes. Em ambas as situações, o custo da operação é registrado na rubrica “Despesas financeiras” na demonstração do resultado do exercício em que a operação é realizada.

As contas a receber de incorporação estão atualizadas pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, sofrerão atualização pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescido de juros de 1% ao mês, apropriados de forma *pro rata temporis*, a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida. Dessa forma, as contas a receber dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão apresentadas ao valor justo.

O efeito do AVP no resultado da controladora e consolidado foi de R\$ 2.481 (R\$ 7.919 em 2020), de R\$ 4.382 (R\$ 11.584 em 2020) respectivamente. As taxas de descontos utilizadas foram de 5,22% a.a. e 5,23% a.a. em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente.

A composição das parcelas do ativo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ano				
2021	-	184.405	-	313.700
2022	194.937	44.286	362.639	93.768
2023	108.592	46.054	146.355	54.407
2024	8.294	23	21.653	6.427
A partir de 2025	2.935	253	3.176	592
A vencer	314.758	275.021	533.823	468.894
Vencidos:				
Até 30 dias	3.495	891	6.160	6.601
De 31 a 60 dias	2.047	92	2.613	1.274
De 61 a 90 dias	401	70	640	164
De 91 a 120 dias	851	216	2.903	287
Acima de 120 dias	5.308	1.145	7.877	2.262
Total	12.102	2.414	20.193	10.588
Total	326.860	277.435	554.016	479.482
Provisão para distratos	(5.856)	(3.509)	(12.108)	(6.207)
Perdas esperadas de crédito	(205)	(226)	(1.665)	(1.009)
Ajuste a valor presente	(12.897)	(10.417)	(20.898)	(16.517)
Total	307.902	263.283	519.345	455.749

Abaixo, consta a movimentação de 31 de dezembro de 2021 e 2020, das provisões para perdas esperadas de créditos e provisões para garantia da Empresa e de suas controladas:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Perdas esperadas de crédito				
Saldo inicial em 01 de janeiro	(226)	(850)	(1.009)	(1.301)
Adições	(36)	(69)	(1.210)	(412)
Recebimentos/reversões	57	693	554	704
Total	(205)	(226)	(1.665)	(1.009)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Provisão para distrato				
Saldo inicial em 01 de janeiro	(3.509)	(32)	(6.207)	(4.860)
Adições	(7.320)	(3.486)	(17.130)	(5.494)
Recebimentos/reversões	4.973	9	11.229	4.147
Total	(5.856)	(3.509)	(12.108)	(6.207)

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Terrenos	196.238	195.700	344.908	304.176
Imóveis concluídos	11.231	2.559	14.591	1.633
Imóveis em construção	103.228	42.718	182.775	89.036
Adiantamento a fornecedores	15.692	11.189	21.580	14.276
Adiantamento para aquisição de terrenos	377	21.529	7.764	26.115
Encargos capitalizados no estoque (a)	1.340	1.950	3.740	4.307
Estoques de materiais	637	621	746	730
Provisão para distratos	3.916	2.562	8.629	9.252
Total	332.659	278.828	584.733	449.525
Circulante	237.962	160.689	398.641	228.506
Não circulante	94.697	118.139	186.092	221.019

- (a) Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em “Imóveis a comercializar” das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica “custo dos imóveis vendidos” de acordo com as unidades vendidas.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Juros incorridos - capitalizados	12.212	9.923	21.193	18.402
Juros incorridos - reconhecidos no custo dos imóveis vendidos	(10.872)	(7.973)	(17.453)	(14.095)
Encargos capitalizados em estoque	1.340	1.950	3.740	4.307

Garantias

Em 31 de dezembro de 2021, a Empresa e suas controladas possuíam aproximadamente R\$ 103.719 (R\$ 43.026 em 2020) em estoques de imóveis em construção atrelados a financiamentos na modalidade de Plano Empresário na Controladora, no Consolidado R\$ 185.410 (R\$ 89.137 em 2020), conforme Nota Explicativa nº 15.

7. Tributos diferidos

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo				
Imposto sobre patrimônio de afetação diferido	-	-	44	-
IRPJ diferido	5.479	4.480	5.606	4.578
CSLL diferido	1.998	1.630	2.044	1.666
PIS e Cofins diferido	8	65	8	65
ISS diferido	8	83	8	83
Total	7.493	6.258	7.710	6.392
Circulante	7.493	6.258	7.666	6.392
Não circulante	-	-	44	-
Passivo				
Imposto sobre patrimônio de afetação diferido	(6.149)	(5.432)	(13.413)	(12.546)
IRPJ diferido	(24.199)	(13.256)	(31.789)	(18.949)
CSLL diferido	(8.748)	(4.782)	(11.517)	(6.842)
PIS e COFINS diferido	(3.905)	(2.147)	(3.905)	(2.147)
ISS diferido	(148)	(523)	(148)	(523)
Total	(43.149)	(26.140)	(60.772)	(41.007)
Circulante	(20.182)	(13.808)	(27.502)	(20.885)
Não circulante	(22.967)	(12.332)	(33.270)	(20.122)
Circulante (líquido)	(12.689)	(7.550)	(19.836)	(14.493)
Não circulante (líquido)	(22.967)	(12.332)	(33.226)	(20.122)
Total impostos diferidos, líquido	(35.656)	(19.882)	(53.062)	(34.615)

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.13, é facultado às entidades de incorporação imobiliária o reconhecimento das receitas derivadas de vendas das unidades imobiliárias pelo regime de caixa, ou seja, apenas quando ocorrer o efetivo recebimento das parcelas contratadas. Dessa forma, em decorrência da diferença de prática entre o reconhecimento da receita fiscal (regime de caixa) e da receita contábil conforme os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.15), são registrados os tributos diferidos. Tributos passivo diferido são registrados quando o total das receitas contábeis da atividade imobiliária excede o valor da receita fiscal/recebimentos. Tributos ativos diferidos são registrados quando o total das receitas tributadas/recebimentos para fins fiscais supera o total das receitas contábeis da atividade imobiliária. Os tributos diferidos ativos e passivos da A. Yoshii Engenharia Ltda. compõem-se: Regime Especial de Tributação (RET), IRPJ, CSLL, PIS, Cofins e ISS. Estão classificados no circulante os valores que se espera realizar nos próximos 12 meses contados a partir da data do balanço, considerando-se os valores totais das receitas a serem reconhecidas contabilmente, de acordo com o prazo estimado de entrega dos empreendimentos.

A partir de 1º de janeiro de 2017, a Empresa adotou a política contábil de realizar o cálculo do ISSQN diferido. O Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) do exercício são calculados com base nas alíquotas conforme localidade de origem da prestação de serviço, podendo variar de 2% a 5%. Entretanto, tendo em vista que a escrituração contábil atende ao regime de competência de exercícios, conforme Estrutura Conceitual, surge a figura do tributo ISS diferido, podendo ser ativo ou passivo. O cálculo do ISSQN diferido provém da diferença entre a base tributária reconhecida conforme a receita recebida (regime de caixa) e a base de acordo com a execução da obra (regime de competência).

As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (lucro real) estão assim compostas:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Diferenças temporárias - ativo				
Apropriação imobiliária - RET	-	-	1.100	-
Prejuízo fiscal	21.991	17.971	22.500	18.365
(=) Base de cálculo - RET	-	-	1.100	-
(=) Base de cálculo - lucro real	21.991	17.971	22.500	18.365
(x) Alíquota nominal - RET	4%	4%	4%	4%
(x) Alíquota nominal - lucro real	34%	34%	34%	34%
Imposto sobre patrimônio de afetação - RET	-	-	44	-
IRPJ e CSLL	7.477	6.110	7.650	6.244
ISS, PIS e Cofins - atividades empreita	16	148	16	148
Ativo diferido	7.493	6.258	7.710	6.392
Diferenças temporárias - passivo				
Apropriação imobiliária - RET	153.725	135.800	335.325	313.650
Ajuste a valor justo - lucro real	64.442	34.300	92.470	54.703
Atividades empreita e imóveis para revenda - lucro real	32.461	18.753	34.901	21.153
(=) Base de cálculo - RET	153.725	135.800	335.325	313.650
(=) Base de cálculo - lucro real	96.903	53.053	127.371	75.856
(x) Alíquota nominal - RET	4%	4%	4%	4%
(x) Alíquota nominal - lucro real	34%	34%	34%	34%
Imposto sobre patrimônio de afetação - RET	6.149	5.432	13.413	12.546
IRPJ e CSLL - lucro real	32.947	18.038	43.306	25.791
ISS, PIS e Cofins - atividades empreita	4.053	2.670	4.053	2.670
Passivo diferido	43.149	26.140	60.772	41.007

8. Comissões de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Comissões sobre vendas	10.482	9.703	18.478	18.199
Total	10.482	9.703	18.478	18.199
Circulante	5.156	5.251	9.437	10.532
Não circulante	5.326	4.452	9.041	7.667

As comissões de vendas a apropriar referem-se às parcelas ainda não reconhecidas no resultado do exercício, na rubrica de despesas com vendas, de acordo com o percentual de execução da obra.

9. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Adiantamento a terceiros	109	144	135	180
Adiantamento a empregados	320	1.142	810	1.883
Clientes de venda de ativo imobilizado	920	682	920	743
Despesas antecipadas	1.998	1.584	3.018	2.314
Operações de consórcio	279	234	390	323
Outros créditos	402	376	636	570
Total	4.028	4.162	5.909	6.013
Circulante	3.526	3.722	5.298	5.493
Não circulante	502	440	611	520

10. Propriedades para investimento

a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Edificações	3.546	3.545	17.318	17.318
Terrenos	-	-	158	158
Ajuste a valor justo	64.595	34.312	92.851	54.700
Total	68.141	37.857	110.327	72.176

b) Movimentação

	Controladora		Consolidado		
	2021	2020	2021	2020	
Saldos em 01 de janeiro		37.857	7.172	72.176	41.174
Ajuste a valor justo		30.284	27.500	38.151	27.728
Benfeitorias em andamento de imóveis de renda		-	-	-	89
Construção de benfeitorias		-	3.185	-	3.185
Saldos em 31 de dezembro		68.141	37.857	110.327	72.176

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades a valor justo é o método comparativo direto. Esse método consiste em pesquisas sobre valores de venda de imóveis comparáveis e situados na mesma região geoeconômica dos imóveis em estudo. As pesquisas foram feitas junto a corretores e/ou imobiliárias atuantes em cada região. E método involutivo (terrenos), por este método, permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para desenvolvimento, baseadas nos parâmetros e restrições das legislações de planejamento urbano e nas características físicas do imóvel.

11. Investimentos

A movimentação dos investimentos em controladas está descrita abaixo, cujos valores estão expressos em milhares de reais:

a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Investimentos em controladas	363.056	283.549	-	-
Potencial construtivo	18.101	-	21.260	-
Aplicações de incentivos fiscais	1.415	1.415	1.415	1.415
Cotas de participação	39	84	50	87
Outros investimentos	33	33	33	33
Total	382.644	285.081	22.758	1.535

b) Informações das controladas

	País	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado	% de participação
Saldos em 31 de dezembro de 2021							
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	Brasil	245.236	104.748	140.488	168.670	18.618	99,98%
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	Brasil	354.086	158.738	195.348	189.751	44.778	99,91%
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	Brasil	47.939	12.850	35.089	1.970	6.834	99,91%
SP01 Participações Ltda.	Brasil	3.168	2	3.166	-	(2)	99,97%
Total							
	País	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado	% de participação
Saldos em 31 de dezembro de 2020							
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	Brasil	193.469	84.197	109.272	115.135	14.570	99,97%
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	Brasil	330.215	173.943	156.273	160.775	31.411	99,91%
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	Brasil	39.185	10.241	28.944	941	568	99,91%
Total		562.869	268.381	294.489	276.851	46.549	

c) Movimentação das controladas

	Yticon Construção e Incorporação Ltda.	A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	SP01 Participações Ltda.	Total
Participação no capital em 31/12/2021					
% Participação	99,98%	99,91%	99,91%	99,97%	
Quantidade de quotas	33.000	5.875	5.600	22.000	66.475
Quantidade de quotas possuídas	32.995	5.870	5.595	21.993	66.453
Informações das controladas em 31/12/2021					
Capital social	33.000	5.875	5.600	22.000	66.475
Capital a integralizar	(7.828)	-	-	-	(7.828)
Patrimônio líquido	121.859	150.509	28.255	3.168	303.791
Resultado do exercício	18.629	44.839	6.834	(2)	70.300
Saldo do investimento em 01/01/2021					
Equivalência patrimonial	18.620	44.739	6.084	(2)	69.441
Lucros distribuídos	(2.301)	(5.696)	-	-	(7.997)
Integralização de capital	14.902	-	-	3.161	18.063
Saldo do investimento em 31/12/2021	140.458	195.184	24.255	3.159	363.056

	Yticon Construção e Incorporação Ltda.	A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	SP01 Participações Ltda.	Total
Saldo do investimento em 01/01/2020	97.321	98.317	20.293	-	215.931
Equivalência patrimonial	14.538	31.849	32	-	46.419
Lucros distribuídos	(8.891)	(30.872)	(2.154)	-	(41.917)
Integralização de capital	6.269	-	-	-	6.269
Alterações na participação em controlada	-	56.847	-	-	56.847
Saldo do investimento em 31/12/2020	109.237	156.141	18.171	-	283.549

A Empresa constituiu as sociedades em Conta Participação, como sócia ostensiva e possui o controle e responsabilidade das mesmas, sendo: em 2014, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maison Heritage Ecoville e A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maison Lafite; em 2016, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP La Serena Plaza España; em 2017, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maison Legend Ecoville; em 2018, SCP Le Rêve Campinas; em 2019, SCP The Edge e SCP Getulio Vargas; em 2020, SCP Angelo Sampaio e SCP Sampaio Peixoto. A Sociedade em Conta de Participação é disciplinada pela Lei 10.406/2002 instituída pelo Código Civil, em seu art. 991. Em 2021, as sociedades em Conta Participação A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maison Heritage Ecoville e A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP La Serena Plaza España atingiram seu propósito, e tiveram suas atividades encerradas. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa abrangem a Empresa e suas controladas.

12. Imobilizado

a) Composição

Rubrica	Controladora				
	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido contábil	
				2021	2020
Terrenos	0%	6.962	-	6.962	6.962
Apartamentos decorados	4% a 10%	13.439	(1.520)	11.919	9.800
Imóveis de uso e benfeitorias	4%	35.428	(7.020)	28.408	28.580
Máquinas e equipamentos	10%	16.591	(10.693)	5.898	4.721
Veículos	20%	1.873	(1.056)	817	635
Computadores e periféricos	20%	5.681	(3.094)	2.587	2.340
Móveis, utensílios e instalações	10%	5.933	(3.323)	2.610	2.942
Ferramentas	10%	2.165	(1.370)	795	705
Obras de Arte	0%	69	-	69	69
Expositores de publicidade	10%	103	(96)	7	9
Imobilizado em andamento	0%	8.406	-	8.406	4.742
Total		96.650	(28.172)	68.478	61.505

Rubrica	Consolidado				
	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido contábil	
				2021	2020
Terrenos	0%	13.016	-	13.016	13.016
Apartamentos decorados	4% a 10%	19.958	(2.149)	17.809	14.281
Imóveis de uso e benfeitorias	4%	38.752	(9.103)	29.649	29.892
Máquinas e equipamentos	10%	33.544	(20.509)	13.035	12.255
Veículos	20%	2.321	(1.360)	961	843
Computadores e periféricos	20%	7.020	(3.860)	3.160	3.047
Móveis, utensílios e instalações	10%	8.254	(4.584)	3.670	3.866
Ferramentas	10%	3.805	(2.560)	1.245	1.265
Obras de Arte	0%	69	-	69	69
Expositores de publicidade	10%	152	(145)	7	9
Imobilizado em andamento	0%	14.377	-	14.377	7.332
Total		141.268	(44.270)	96.998	85.875

b) Movimentação do imobilizado

Rubrica	Controladora					Valor líquido 2021
	Valor líquido 2020	Adições	Baixas/ventas	Transferências	Depreciações	
Terrenos	6.962	-	-	-	-	6.962
Apartamentos decorados	9.800	5.482	(2.361)	-	(1.002)	11.919
Imóveis de uso e benfeitorias	28.580	5.415	(2.605)	-	(2.982)	28.408
Máquinas e equipamentos	4.721	2.198	(20)	-	(1.001)	5.898
Veículos	635	406	-	-	(224)	817
Computadores e periféricos	2.340	1.034	(50)	-	(737)	2.587
Móveis, utensílios e instalações	2.942	268	(94)	-	(506)	2.610
Ferramentas	705	289	(4)	-	(195)	795
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	9	-	-	-	(2)	7
Imobilizado em andamento	4.742	7.219	-	(3.555)	-	8.406
Total	61.505	22.311	(5.134)	(3.555)	(6.649)	68.478

Controladora

Rubrica	Valor líquido 2019	Adições	Baixas/vendas	Transferências	Depreciações	Valor líquido 2020
Terrenos	6.962	-	-	-	-	6.962
Apartamentos decorados	6.393	4.005	(50)	3	(551)	9.800
Imóveis de uso e benfeitorias	11.045	18.385	-	-	(850)	28.580
Máquinas e equipamentos	4.576	1.002	(105)	-	(752)	4.721
Veículos	825	2	(156)	-	(36)	635
Computadores e periféricos	662	2.088	(4)	-	(406)	2.340
Móveis, utensílios e instalações	2.178	1.230	(48)	(3)	(415)	2.942
Ferramentas	694	195	(51)	-	(133)	705
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	11	-	-	-	(2)	9
Imobilizado em andamento	11.726	3.608	-	(10.592)	-	4.742
Total	45.141	30.515	(414)	(10.592)	(3.145)	61.505

Consolidado

Rubrica	Valor líquido 2020	Adições	Baixas/vendas	Transferências	Depreciações	Valor líquido 2021
Terrenos	13.016	-	-	-	-	13.016
Apartamentos decorados	14.281	8.556	(3.587)	-	(1.441)	17.809
Imóveis de uso e benfeitorias	29.892	5.415	(2.608)	-	(3.051)	29.649
Máquinas e equipamentos	12.255	3.393	(103)	-	(2.510)	13.035
Veículos	843	407	-	-	(289)	961
Computadores e periféricos	3.047	1.083	(50)	-	(920)	3.160
Móveis, utensílios e instalações	3.866	614	(110)	-	(701)	3.670
Ferramentas	1.265	363	(25)	-	(357)	1.245
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	9	-	-	-	(2)	7
Imobilizado em andamento	7.332	12.281		(5.236)	-	14.377
Total	85.875	32.113	(6.483)	(5.236)	(9.270)	96.998

Consolidado

Rubrica	Valor líquido 2019	Adições	Baixas/vendas	Transferências	Depreciações	Valor líquido 2020
Terrenos	13.016	-	-	-	-	13.016
Apartamentos decorados	9.238	6.047	(50)	3	(957)	14.281
Imóveis de uso e benfeitorias	12.272	18.541	-	-	(921)	29.892
Máquinas e Equipamentos	10.826	3.484	(105)	-	(1.950)	12.255
Veículos	1.108	2	(189)	-	(78)	843
Computadores e periféricos	881	2.700	(5)	-	(529)	3.047
Móveis, utensílios e instalações	2.908	1.591	(50)	(3)	(580)	3.866
Ferramentas	1.400	223	(73)	-	(285)	1.265
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	15	-	-	-	(6)	9
Imobilizado em andamento	14.017	5.914	-	(12.599)	-	7.332
Total	65.750	38.502	(472)	(12.599)	(5.306)	85.875

13. Intangível

a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Marcas e patentes	-	-	2	2
Programas de computação	3.148	2.882	3.324	3.057
(-) Amortização programas de computação	(2.235)	(1.976)	(2.369)	(2.097)
Direito de uso sobre bens de terceiros	8.024	8.012	11.010	10.708
(-) Amortização Direito de uso	(1.105)	(2.162)	(3.020)	(3.932)
Total	7.832	6.756	8.947	7.738

b) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2021	2021
Em 1º de janeiro de 2021	5.850	6.776
(+) Adições por novos contratos e remensurações	2.948	3.979
(-) Cancelamentos de contratos	(2.936)	(3.678)
(-) Amortização/ depreciação	(1.366)	(2.253)
(+) Cancelamentos amortização	2.423	3.166
Em 31 de dezembro de 2021	6.919	7.990

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2020	2020
Em 1º de janeiro de 2020	8.012	10.708
(+) Amortização/depreciação	(2.162)	(3.932)
Em 31 de dezembro de 2020	5.850	6.776

14. Obrigações por compra e venda de imóveis

Referem-se substancialmente a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos.

a) Composição do saldo

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo circulante				
Contas a pagar pela aquisição de terrenos (a)	1.601	1.300	22.487	14.860
Contas a pagar pela aquisição de imóveis para revenda (b)	2.450	-	2.450	49
Total	4.051	1.300	24.937	14.909
Circulante	3.859	-	20.156	8.060
Não circulante	192	1.300	4.781	6.849

(a) Refere-se a contas a pagar pela aquisição de terrenos atualizado de acordo com os índices e correções previstos em contratos individualmente (INCC, IGPM, Selic e Poupança);

(b) Refere-se a contas a pagar pela aquisição de imóveis para revenda de terceiros.

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento no longo prazo:

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
2022	3.859	1.300	20.156	8.060
2023	72	-	2.925	4.936
Acima de 2023	120	-	1.856	1.913
Total	4.051	1.300	24.937	14.909

15. Empréstimos e financiamentos

A composição dos empréstimos e financiamentos está demonstrada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Capital de giro (a)	65.413	52.675	88.068	93.524
Plano empresarial (b)	145.018	112.709	255.578	211.958
Finame	-	11	-	11
Leasing (c)	859	1.489	1.789	3.210
Total	211.290	166.884	345.435	308.703
Circulante	78.756	20.400	100.134	39.474
Não circulante	132.534	146.484	245.301	269.229

- (a) O capital de giro refere-se à modalidade de financiamentos para obtenção de recursos financeiros. Na Controladora em 2021 as liberações de capital de giro foram no montante de R\$ 30.000 (R\$ 32.277 em 2020). No Consolidado em 2021 as liberações de capital de giro foram no montante de R\$ 30.000 (R\$ 67.127 em 2020). Na Controladora os pagamentos em 2021 foram de R\$ 17.395 (R\$ 0 em 2020). No Consolidado em 2021 os pagamentos foram de R\$ 35.678 (R\$ 0 em 2020);
- (b) O Plano empresarial refere-se à modalidade de financiamento de obra, que financia até 80% do custo orçado da obra. Na Controladora as liquidações até 2021 foram de R\$ 86.591 (R\$ 15.621 em 2020) e liberações de plano empresarial no montante de R\$ 118.409 (R\$ 59.677 em 2020). No Consolidado em 2021 os pagamentos foram de R\$ 167.487 (R\$ 42.401 em 2020) e liberações de plano empresarial no montante de R\$ 210.368 (R\$ 126.633 em 2020). As novas liberações possuem carência de 12 meses a partir da liberação do recurso e vencimento na data de finalização do empreendimento (geralmente de 02 a 03 anos);
- (c) Leasing refere-se à modalidade de financiamento em que o proprietário de um bem o arrenda a um terceiro, mediante o pagamento de uma renda, por determinado prazo, com uma opção de compra no final do mesmo prazo. Na Controladora os pagamentos em 2021 foram de R\$ 641 (R\$ 274 em 2020). No Consolidado em 2021 os pagamentos foram de R\$ 1.432 (R\$ 2.729 em 2020).

Consolidado	Emissão	Vencimento	Taxas
Capital de giro	2018 - 2020	2020 - 2029	3,52% + CDI a 10,50% a.a.
Plano empresarial	2014 - 2021	2020 - 2029	6,55% a 11,80% a.a.
Leasing	2018 - 2020	2021 - 2023	8,60% a 10,83% a.a.

Controladora	Emissão	Vencimento	Taxas
Capital de giro	2019 - 2020	2022 - 2029	4,00% + CDI a 10,50% a.a.
Plano empresário	2014 - 2021	2020 - 2029	6,55% a 11,80% a.a.
Leasing	2018 - 2020	2021 - 2023	8,60% a.a.

Compromissos (“covenants”)

Os financiamentos que a Empresa possui nesta data não contém cláusulas de restrições financeiras (covenants) que sejam hipótese de vencimentos antecipados.

Garantias

Em 31 de dezembro de 2021, a Empresa possuía aproximadamente, R\$ 103.719 (R\$ 43.026 em 2020) em estoques de imóveis em construção atrelados a financiamentos (Plano Empresário) na Controladora e R\$ 185.410 (R\$ 89.137 em 2020) no Consolidado.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
2021	-	20.400	-	39.474
2022	78.756	72.284	100.134	147.555
2023	16.061	74.200	105.657	121.674
Acima de 2023	116.473	-	139.644	-
Total	211.290	166.884	345.435	308.703

Movimentação no período

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	166.884	95.340	308.703	163.431
Captações	148.409	93.784	240.368	199.766
Juros incorridos	4.290	1.444	5.961	1.566
Juros incorridos - capitalizados (a)	12.212	9.923	21.193	18.402
Pagamentos de principal	(104.626)	(22.256)	(204.596)	(60.219)
Pagamentos de juros	(15.879)	(11.351)	(26.194)	(14.243)
Saldo final	211.290	166.884	345.435	308.703

(a) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 6).

16. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Salários a pagar	806	1.737	1.395	2.611
INSS e FGTS a recolher	4.014	1.019	5.249	1.950
Provisão para férias, 13º e encargos	3.792	3.024	5.669	3.660
Outras obrigações	427	381	599	493
Total	9.039	6.161	12.912	8.714

17. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Adiantamentos de clientes de obras corporativas	8.264	6.980	8.264	6.980
Adiantamentos de clientes de incorporação	169.218	67.477	216.387	98.604
Adiantamentos de clientes de permutas	21.522	136.160	27.872	153.634
Adiantamentos de clientes	1.603	974	2.652	2.235
Total	200.607	211.591	255.175	261.453
Circulante	145.885	179.121	182.428	217.927
Não circulante	54.722	32.470	72.747	43.526

Os adiantamentos de clientes por recebimento das vendas dos imóveis representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

A segregação entre circulante e não circulante leva em consideração o prazo estimado para reconhecimento dos referidos adiantamentos; serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC, conforme procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.15.

18. Obrigações sócio participante em SCP

a) Composição do saldo

	2021			Total Consolidado
	SCP AY Engenharia Controladora (b)	SCP Yticon (c)	SCP AY Maringá (d)	
Capital Investido Sócio Participante	19.144	7.611	4.931	31.686
Capital Investido Sócio Ostensivo (a)	38.052	9.105	14.126	61.283
Resultado SCP do Sócio Participante acumulado	13.922	1.679	814	16.415
Resultado SCP do Sócio Ostensivo acumulado	23.202	9.115	4.143	36.460
Distribuição de lucros para Sócio Participante	(9.431)	-	-	(9.431)
Obrigações com sócio participante em SCP	23.635	9.290	5.745	38.670

2020				
	SCP AY Engenharia Controladora (b)	SCP Yticon (c)	SCP AY Maringá (d)	Total Consolidado
Capital Investido Sócio Participante	38.132	7.041	4.932	50.105
Capital Investido Sócio Ostensivo (a)	47.025	7.950	15.044	70.019
Resultado SCP do Sócio Participante acumulado	6.852	4.254	18.178	29.284
Resultado SCP do Sócio Ostensivo acumulado	9.695	2.708	7.146	19.549
Distribuição de lucros para Sócio Participante	(1.200)	(3.821)	(18.196)	(23.217)
Obrigações com sócio participante em SCP	43.784	7.474	4.914	56.172

- (a) O valor calculado do item Capital Investido Sócio Ostensivo foi deduzido o valor do capital integralizar;
- (b) SCP Maison Lafite, SCP Maison Heritage Ecoville, SCP Maison Legend Ecoville, SCP La Serena, SCP Le Rêve Campinas, SCP The Edge, SCP Getulio Vargas, SCP Sampaio Peixoto, SCP Angelo Sampaio;
- (c) SCP Enjoy, SCP Chacara 89|90, SCP Sunny; e
- (d) SCP Landscape.

O montante destacado no balanço patrimonial e no resultado do exercício são compostos pelos resultados atribuíveis aos sócios de sociedades em conta de participação, nas quais a Empresa A.Yoshii Engenharia e Construções Ltda., como sócia ostensiva está desenvolvendo determinado empreendimento imobiliário, sendo representado substancialmente por Empresa responsável pela construção e incorporação, que no momento da formatação do empreendimento imobiliário ficaram com um percentual de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCP).

b) Movimentação do período

2021				
	SCP AY Engenharia Controladora (b)	SCP Yticon (c)	SCP AY Maringá (d)	Total Consolidado
Saldos em 01 de janeiro de 2021	43.784	7.474	4.914	56.172
Aporte de capital	-	571	-	571
Ganho nas transações entre sócios	2.736	(1)	(2)	2.733
Distribuição de lucros	(8.231)	-	(1)	(8.232)
Resultado SCP do exercício	4.109	1.246	834	6.189
Redução de capital	(18.763)	-	-	(18.763)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	23.635	9.290	5.745	38.670

2020				
	SCP AY Engenharia			Total
	Controladora (b)	SCP Yticon (c)	SCP AY Maringá (d)	Consolidado
Saldos em 01 de janeiro de 2020	46.344	1.687	99	48.130
Aporte de capital	-	5.473	4.930	10.403
Redução de capital	(4.788)	-	-	(4.788)
Distribuição de lucros	(1.200)	-	(6)	(1.206)
Resultado SCP do exercício	3.428	314	(109)	3.633
Saldos em 31 de dezembro de 2020	43.784	7.474	4.914	56.172

19. Arrendamentos a pagar

A Empresa adotou em suas demonstrações financeiras a NBC TG 06 (R2) e reconheceu nas contas de arrendamentos a pagar conforme a seguir:

a) Passivos de arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
2021	-	929	-	2.026
2022	2315	1.404	2789	1.437
2023	2254	1.089	2670	1.089
Acima de 2023	5822	5.900	6248	5.934
Total	10.391	9.322	11.707	10.486

	31/12/2021		31/12/2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(983)	(817)	(1.108)	(894)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(2.024)	(2.306)	(2.131)	(2.307)
Total	(3.007)	(3.123)	(3.239)	(3.201)

Arrendamento a pagar, líquido	7.384	6.199	8.468	7.285
Circulante	1.331	1.515	1.681	2.569
Não circulante	6.053	4.684	6.787	4.716

Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2021	2021
Em 1º de janeiro de 2021	6.199	7.285
(-) Contraprestação paga	(1.955)	(3.070)
(+) Cancelamentos	(513)	(513)
(+) Adições por novos contratos e remensurações	2.948	3.979
(+) Juros apropriados no período	705	786
Em 31 de dezembro de 2021	7.384	8.467
Circulante	1.331	1.515
Não circulante	6.053	4.684

b) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
	2021	2021
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	(1.366)	(2.253)
Despesas com juros de passivos de arrendamento	(705)	(786)
Total	(2.071)	(3.039)

Os gastos com locações incorridos pela Empresa e suas controladas referentes aos itens de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor, reconhecidos nos resultados foi de R\$ 1.102 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 442 em 2020).

20. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo circulante				
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	2.116	2.154	-	-
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	796	1.178	-	-
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	898	1.036	-	-
Total	3.810	4.368	-	-
Passivo circulante				
Atsushi Yoshii	-	-	1	-
A. Yoshii Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	7	-
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	3.124	-	-	-
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	13	-	-	-
Total	3.140	-	8	-
Passivo não circulante				
Atsushi Yoshii	29.279	37.247	29.279	37.255
Leonardo Makoto Yoshii	2.136	-	2.136	8
Kimiko Yoshii	170	35	170	42
A. Yoshii Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	1
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	-	3.108	-	-
Total	31.585	40.390	31.585	37.306

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
2021	-	403	-	-
2022	3.140	2.705	8	-
2023	-	-	-	-
Acima de 2023	31.585	37.282	31.585	37.306
Total	34.725	40.390	31.593	37.306

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Empresa e suas controladas efetuaram ou mantêm as seguintes operações:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo circulante				
Centro de serviço compartilhado	1.694	2.214	-	-
Lucros distribuídos a receber	2.116	2.154	-	-
Total	3.810	4.368	-	-
Passivo circulante				
Obrigações por compra de imóveis (a)	3.123	-	-	-
Lucros distribuídos a pagar	4	-	8	37.306
Centro de serviço compartilhado	13	-	-	-
Total	3.140	-	8	37.306
Passivo não circulante				
Obrigações por compra de imóveis (a)	-	3.108	-	-
Lucros distribuídos a pagar	31.585	37.282	31.585	37.306
Total	31.585	40.390	31.585	37.306

(a) Operações de compra e venda de imóveis entre empresas do consolidado;

Remuneração de pessoal-chave da administração:

A remuneração global dos administradores em 2021 foi de R\$ 322 (R\$ 672 em 2020). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Pró-labore" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 27).

21. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Empresa é parte em processos judiciais e administrativos de natureza cível, fiscal e trabalhista, no curso normal de seus negócios.

As ações com risco possível representam um montante de R\$ 13.554 (R\$ 10.578 em 2020), que compreendem processos de cunho cível R\$ 50 (R\$ 42 em 2020), trabalhista R\$ 8.247 (R\$ 1.753 em 2020) e tributário R\$ 5.257 (R\$ 8.783 em 2020).

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, as ações nas quais a Empresa figura como ré com probabilidade de perda provável, estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Contingências cíveis	35	35	35	35
Contingências tributárias	16.159	11.000	17.488	11.000
Contingências trabalhistas	718	718	718	718
Total	16.912	11.753	18.241	11.753
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	16.912	11.753	18.241	11.753

A movimentação das provisões nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, estão demonstradas a seguir:

22. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Conforme atendimento da Administração alinhado ao manifestado no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.15, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção				
(A) Receita de vendas contratadas	1.284.541	951.021	2.288.001	1.889.686
(B) Receita de vendas apropriadas líquidas	621.231	442.961	1.111.729	950.499
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (A - B)	663.310	508.060	1.176.272	939.187
Receita de indenização por distratos	10.042	2.024	11.968	7.869
Provisão para distratos (passivo)				
Ajuste em receitas apropriadas	3.406	3.611	833	4.678
Ajuste em contas a receber de clientes	(5.856)	(3.509)	(12.108)	(6.207)
Receita indenização por distratos	(1.243)	(78)	860	(1.704)
Provisão para distratos (passivo)	(541)	(725)	(1.334)	(5.466)
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção				
(A) Custo orçado das unidades (Sem encargos financeiros)	824.579	637.754	1.547.480	697.324
(B) Custos de construção incorridos (Sem encargos financeiros)	(405.294)	(306.144)	(739.837)	(224.741)
(C) Distratos custos de construção (Sem encargos financeiros)	-	-	-	-
(=) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (A + B + C)	419.285	331.610	807.643	472.583
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	49,15%	48,00%	47,81%	32,23%
Custo orçado a apropriar de unidades em estoques				
(A) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	293.721	150.492	562.490	478.568
(B) Custos de construção incorridos (Sem encargos financeiros)	(94.961)	(37.035)	(172.546)	(122.530)
(=) Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (A + B)	198.760	113.457	389.944	356.038
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	244.025	176.450	368.628	466.604

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

23. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito da Empresa corresponde a R\$ 192.358 (R\$ 90.000 em 2020), representado por 192.358 quotas sendo que, o valor integralizado representa R\$ 165.978 (R\$90.000 em 2020) e está representado por quotas no valor de R\$ 1,00 cada, assim distribuído entre os sócios. O saldo remanescente a integralizar de R\$ 26.380 tem limite de integralização até 31 de dezembro de 2024.

O capital social é composto entre os sócios, conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado			
	2021		2020	
Atsushi Yoshii	63.583	33,05%	49.158	54,62%
Kimiko Yoshii	731	0,38%	342	0,38%
Leonardo Yoshii	128.044	66,57%	40.500	45,00%
Total	192.358	100,00%	90.000	100,00%

Em 31 de janeiro de 2021, conforme 90ª alteração do contrato social, os sócios decidem aumentar o capital social para R\$ 192.358, sendo que R\$14.425 será realizado com imóvel a valor de livros e o restante em moeda nacional corrente na proporção de cada sócio. Até 31 de dezembro de 2021 foi aportado o imóvel no valor de R\$14.425 e em moeda nacional corrente o montante de R\$ 75.978, sendo que o saldo a integralizar tem o limite para integralização até 31 de dezembro de 2024.

b) Reserva de lucros

A reserva de lucros é composta, substancialmente, de valores de lucros acumulados e lucro apurado no exercício corrente, deduzidos dos lucros distribuídos aos sócios.

A Empresa mantém registrado na rubrica de Reserva de lucros os investimentos em títulos do FINAM - Fundos de Investimentos da Amazônia.

c) Lucro por cota

O lucro por cota é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de cotas pela quantidade média ponderada de cotas disponíveis durante o exercício.

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital, portanto, o lucro diluído por quota é compatível com o lucro básico por quota.

	Controladora	
	2021	2020
Lucro atribuível aos cotistas controladores (em milhares)	148.405	95.591
Média ponderada de cotas em circulação (em milhares)	116.920	90.000
Lucro básico e diluído por cota, expresso em reais	1,27	1,06

d) Destinações dos resultados dos exercícios

O contrato social da Empresa determina que os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras reservas e provisões que a Empresa julgar pertinentes, terão a destinação que lhes for determinada por deliberação dos sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo e máximos pré-estabelecidos aos sócios cotistas.

e) Distribuição de lucros

Foi deliberada distribuição de lucros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, tendo como origem os lucros apurados no exercício/acumulados na reserva de lucros, conforme demonstrado a seguir:

Distribuições de lucros provisionadas	Controladora	
	2021	2020
Atsushi Yoshii	100	121
Kimiko Yoshii	382	155
Leonardo Makoto Yoshii	15.100	7.626
Total	15.582	7.902

Distribuições de lucros pagos	Controladora	
	2021	2020
Atsushi Yoshii	8.677	18.730
Kimiko Yoshii	255	384
Leonardo Makoto Yoshii	12.974	9.891
Total	21.906	29.005

24. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita incorporação de imóveis	446.479	289.132	860.704	623.672
Receita de obras corporativas	45.181	116.582	45.181	116.582
Receita de obras por administração	22.335	22.463	22.335	22.463
Receitas de locação de imóveis	122	31	1.934	966
Receita de revenda de imóveis	27.864	25.186	27.864	27.005
Receita de contraprestação não monetária (a)	41.204	124.259	41.204	124.259
Outras receitas	-	-	245	43
Receita bruta	583.185	577.653	999.467	914.990
Menos:				
Ajuste a valor presente	(2.481)	(7.919)	(4.382)	(11.584)
Cancelamentos e devoluções	(22.174)	(12.183)	(70.637)	(61.486)
Abatimentos sobre vendas	(55)	(23)	(56)	(23)
PIS e Cofins sobre patrimônio de afetação	(7.455)	(3.499)	(14.737)	(9.262)
PIS e Cofins sobre patrimônio de afetação diferido	(372)	(1.850)	(427)	(1.996)
PIS, Cofins e ISS	(4.857)	(7.007)	(4.943)	(7.220)
PIS, Cofins e ISS diferidos	(1.515)	(2.268)	(1.515)	(2.263)
Provisão para distratos	(3.406)	(3.611)	(833)	(4.678)
Perdas esperadas de créditos	21	625	(656)	292
Total	540.891	539.918	901.281	816.770

(a) Contraprestação não monetária relativo a custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos contratos por administração e contratos custos.

25. Custos operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Custo de obras corporativas e obras por administração	59.536	232.697	59.550	232.724
Custo da venda de incorporação (a)	298.753	203.814	561.106	419.249
Custo da revenda de imóveis (a)	10.110	18.735	10.390	20.823
Custos recuperados por medição (b)	(13.826)	(7.935)	(41.340)	(37.541)
Custo de contraprestação não monetária (c)	41.204	-	41.204	-
Provisão para distratos	(1.353)	(2.085)	623	(3.036)
Provisão para garantia de obra	3.042	1.282	5.813	2.307
Total	397.466	446.508	637.346	634.526

- (a) São os custos incorridos até a data de fechamento, pertencentes às unidades já comercializadas. Os custos relativos às unidades imobiliárias ainda não vendidas permanecem em estoque de imóveis até sua alienação;
- (b) Referem-se aos custos já apropriados em resultado das unidades vendidas, que no momento do cancelamento da venda são recuperados para estoque de imóveis; e
- (c) Contraprestação não monetária relativo a custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos contratos por administração e contratos mistos.

26. Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Mão de obra e marketing	5.196	2.743	8.738	4.940
Comissões sobre vendas	8.052	4.625	15.640	12.970
Outras despesas com vendas	4	1	(114)	50
Total	13.252	7.369	24.264	17.960

27. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com salários e encargos	12.627	11.654	22.319	21.447
Pró-labore	252	308	322	672
Honorários diversos	2.419	968	2.657	1.287
Serviços de terceiros	19.188	13.323	31.689	22.869
Despesas com manutenções diversas	1.815	1.915	3.112	3.593
Despesa depreciação e amortização	4.704	2.918	7.102	4.773
Direito de uso sobre bens de terceiros	1.290	1.123	2.137	2.075
Outras despesas administrativas	5.577	4.504	9.459	7.242
Total	47.872	36.713	78.797	63.958

Na Controladora a rubrica de outras despesas administrativas compõe-se de despesas com aluguéis de imóveis no montante de R\$ 765 em 2021 (R\$ 363 em 2020), de despesas indedutíveis no montante de R\$ 559 em 2021 (R\$ 302 em 2020) e despesas antecipadas no montante de R\$ 289 em 2021 (R\$ 239 em 2020). No Consolidado compõe-se de despesas com aluguéis de imóveis no montante de R\$ 1.102 em 2021 (R\$ 442 em 2020), de despesas indedutíveis no montante de R\$ 888 em 2021 (R\$ 418 em 2020) e despesas antecipadas no montante de R\$ 483 em 2021 (R\$ 402 em 2020).

28. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Outras receitas operacionais				
Receita venda ativo imobilizado	660	97	1.118	353
Receitas com distrato	830	671	3.969	2.789
Provisão para distrato	1.243	78	(860)	1.704
Ganho de ajuste a valor justo	30.284	27.500	38.151	27.728
Outras receitas operacionais	272	55	446	648
Total	33.289	28.401	42.824	33.222
Outras despesas operacionais				
Custo venda ativo imobilizado	(1.990)	(10)	(3.251)	(10)
Cancelamento de receitas de incorporação	-	(30)	(305)	(30)
Despesas tributárias	(2.586)	(1.572)	(4.231)	(2.708)
Provisão para contingências	(5.159)	(5.000)	(6.488)	(5.000)
Outras despesas operacionais	(141)	(48)	(184)	(274)
Total	(9.876)	(6.660)	(14.459)	(8.022)
Outras receitas (despesas) operacionais	23.413	21.741	28.365	25.200

29. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras				
Juros ativos e correções monetárias	4.261	2.355	8.691	6.536
Descontos obtidos	205	465	502	535
Rendimento sobre aplicações financeiras	5.963	2.055	9.925	3.719
Outras receitas financeiras	(1)	72	191	315
Total	10.428	4.947	19.309	11.105
Despesas financeiras				
Juros financeiros	(4.830)	(4.231)	(6.589)	(5.401)
Descontos concedidos	(4.923)	(585)	(8.501)	(3.748)
Despesas com distrato	(264)	-	(430)	(480)
Outras despesas financeiras	(1.516)	(280)	(4.657)	(1.930)
Total	(11.533)	(5.096)	(20.177)	(11.559)

30. Impostos de renda e contribuição social correntes

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	169.941	113.911	182.182	121.339
Imposto de renda e contribuição social à alíquota de 34%	57.780	38.730	61.941	41.255
Adições/exclusões permanentes e temporárias	(174.013)	(120.588)	(181.629)	(122.039)
Total	(4.072)	(6.677)	553	(700)
Prejuízo fiscal	(4.072)	(6.677)	-	(700)
Lucro real	-	-	553	-
Despesas com imposto de renda	540	272	2.077	1.723
Despesas com imposto de renda patrimônio de afetação	4.514	2.120	8.927	5.611
Total	5.054	2.392	11.004	7.334
Despesas com contribuição social	230	133	849	702
Despesas com contribuição social patrimônio de afetação	2.365	1.110	4.677	2.939
Total	2.595	1.243	5.526	3.641
(-) Doações dedutíveis	-	-	(45)	(53)
Despesas com imposto de renda	5.054	2.392	10.959	7.281
Despesas com contribuição social	2.595	1.243	5.526	3.641
Alíquota efetiva	4,50%	3,19%	9,05%	9,00%

31. Transações que não afetam o caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Adoção a NBC TA 06 (R2)/IFRS 16	-	5.356	-	5.596
Juros capitalizados ao estoque	12.212	9.923	21.193	18.402
Dividendos provisionados	6.324	7.902	21.103	7.902
Integralização de capital com imóveis	14.425	-	14.425	-
Transação de capital entre sócios	-	56.602	-	56.602
Permuta física	114.638	63.852	125.763	70.201
Total	147.600	143.635	182.484	158.703

32. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Empresa e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos) detalhados na Nota Explicativa nº 15, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Empresa (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Empresa e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	211.290	166.884	345.435	308.703
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(152.124)	(121.357)	(244.041)	(240.800)
Total	59.166	45.527	101.394	67.903
Patrimônio líquido	733.866	528.025	744.902	538.968
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	8,1%	8,6%	13,6%	12,6%

c) Categoria de instrumentos financeiros

		Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Ativos financeiros					
Bancos conta movimento	Custo amortizado	4.844	5.755	14.726	14.502
Aplicações financeiras	Custo amortizado	147.280	115.602	229.315	226.298
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	307.902	263.283	519.345	455.749
Partes relacionadas	Custo amortizado	3.810	4.368	-	-
Total		463.836	389.008	763.386	696.549
Passivos financeiros					
Fornecedores	Custo amortizado	34.970	12.246	43.422	22.242
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	211.290	166.884	345.435	308.703
Arrendamentos a pagar	Custo amortizado	7.384	6.199	8.468	7.285
Obrigações por compra de imóveis	Custo amortizado	4.051	1.300	24.937	14.909
Mútuos	Custo amortizado	21.851	22.608	21.851	23.665
Partes relacionadas	Custo amortizado	34.725	40.390	31.593	37.306
Total		314.271	249.627	475.706	414.110

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

e) Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Empresa, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Empresa podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Empresa tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

f) Exposição a riscos cambiais

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

g) Exposição a riscos de taxas de juros

A Empresa possui empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Empresa e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela norma CPC 40 – Instrumentos Financeiros, não representando necessariamente as expectativas da Empresa. As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros descritos acima são representadas abaixo, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2022 divulgadas pelas instituições de primeira linha e Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido por meio das “receitas financeiras” e “despesas financeiras”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados, sendo 11,27% (CDI), 6,01% (IGPM), 7,08% (INCC) e 6% (Poupança) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora		
	2021	Fator de Risco	Razoavelmente Possível
Ativo (decrécimo)			
Contas a receber	151.648	INCC	7,08%
Receita projetada			10.734
Contas a receber	17.272	IGPM	6,01%
Receita projetada			1.039
Contas a receber	7.093	Poupança	6,00%
Receita projetada			426
Aplicações financeiras em CDI	147.280	CDI	11,27%
Receita Projetada			16.600
Passivo (acrécimo)			
Terrenos	26.197	INCC	7,08%
Despesa projetada			1.854
Terrenos	609	IGPM	6,01%
Despesa projetada			37
Empréstimos	45.899	CDI	11,27%
Despesa projetada			5.173
Empréstimos	7.062	Selic	12,25%
Despesa projetada			865
Mútuos	21.851	Poupança	6,00%
Despesa projetada			1.311

Indicadores	Consolidado		
	2021	Fator de risco	Razoavelmente possível
Ativo (decrécimo)			
Contas a receber	313.941	INCC	7,08%
Receita projetada			22.221
Contas a receber	29.093	IGPM	6,01%
Receita projetada			1.750
Contas a receber	7.093	Poupança	6,00%
Receita projetada			426
Aplicações financeiras em CDI	229.315	CDI	11,27%
Receita projetada			25.846
Passivo (acrécimo)			
Terrenos	45.429	INCC	7,08%
Despesa projetada			3.215
Terrenos	609	IGPM	6,01%
Despesa projetada			37
Terrenos	13.490	Selic	12,25%
Despesa projetada			1.652
Empréstimos	88.090	CDI	11,27%
Despesa projetada			9.928
Empréstimos	15.106	Selic	12,25%
Despesa projetada			1.850
Mútuos	21.851	Poupança	6,00%
Despesa projetada			1.311

h) Gestão de risco de liquidez

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

i) Concentração de risco

A Empresa mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

j) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa em 31 de dezembro de 2021 e 2020, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 32.c, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

33. Seguros

A Empresa e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de suas atividades. Em 31 de dezembro de 2021, os seguros vigentes estavam compostos da seguinte forma:

Objeto do seguro	Valor da Cobertura	
	Controladora	Consolidado
	2021	2021
Adiantamento de clientes de obras corporativas	2.949	2.949
Automóveis	73	96
Empresarial	28	37
Garantia de execução	-	37.283
Garantia pós entrega	-	4.992
Outros seguros	44.050	44.050
Residenciais	-	205
Infraestrutura	-	1.442
Risco de engenharia	865.935	1.487.459
Total	913.034	1.578.513

As premissas de riscos, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

* * *

Administrador

Contador – CRC PR-065856/O-0