

Zabo Engenharia S.A. CNPJ/ME nº 07.258.168/0001-40

Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 31 de Dezembro de 2020 (Valores expressos em Reais)

Relatório da Diretoria: Senhores acionistas: em cumprimento as disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31/12/2021 e 31/12/2020. Estamos à disposição para esclarecimentos relativos às contas prestadas. A Diretoria.

Balanços Patrimoniais	Controladora		Consolidado		Balanços Patrimoniais	Controladora		Consolidado		Demonstrações dos fluxos de caixa				
	2021	2020	2021	2020		2021	2020	2021	2020	Controladora	2021	2020	Consolidado	
Ativo					Passivo/Patrimônio Líquido					Das atividades operacionais				
Ativo Ativ circulante	14.846.211	25.572.528	320.827.324	245.366.560	Passivo circulante	20.445.285	16.161.513	107.572.518	79.630.144	2021	2020	2021	2020	
Caixa e equivalentes de caixa	12.251.400	18.432.884	61.461.364	57.250.571	Fornecedores	5.090	23.236	2.356.456	415.106	Lucro líquido antes do IR e CS	72.566.348	63.349.576	75.296.541	65.963.583
Prominentes compradores de imóveis	456.201	1.749.133	53.189.755	44.012.228	Obrigações tributárias e trabalhistas	572.565	612.028	3.139.390	2.674.144	Ajustes para conciliar o resultado das disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:	2.566	4.913	2.566	4.913
Imóveis destinados à venda	1.677.658	4.974.473	203.706.668	142.974.256	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	11.850.000	12.667.000	Depreciações e amortizações patrimonial	(26.914.578)	(57.499.040)	(12.571.235)	(2.327.176)
Alugueis a receber	405.489	393.933	722.456	801.105	Adiantamentos de clientes	-	177.000	60.007.981	45.123.581	Dividendos Recebidos	(46.910.655)	(6.254.656)		
Movimentação Condomínio	-	-	924.948	-	Movimentação Condomínio	-	-	8.793.342	-	Participação de acionistas não controladores	-	-	(2.660.892)	(1.385.925)
Outros créditos	55.463	22.105	822.133	328.400	Passivo não circulante	19.867.630	15.349.249	21.425.349	18.750.313	Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	-
Ativo não circulante	265.034.887	212.400.194	102.189.290	85.424.969	Emprestimos e financiamentos	6.084.497	12.76.667	57.307.280	39.008.333	Provisão para garantias	-	-	393.374	243.563
Contas a receber c/ partes relac.	123.818.631	96.194.067	7.944.718	6.080.778	Contas a pagar com partes relacionadas	5.109.018	11.182.640	7.212.618	2.562.604	Decréscimo (acréscimo) em ativos				
Prominentes compradores de imóveis	551.120	1.384.318	38.889.793	32.044.603	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	1.082.500	28.531.495	Prominentes compradores de imóveis	1.544.160	4.418.553	(17.185.776)	(25.132.752)
Alugueis a receber	570.414	-	1.241.771	-	Adiantamento de clientes	-	-	8.793.342	-	Imóveis destinados à venda	3.296.151	1.784.051	(60.741.086)	1.376.577
Imóveis destinados à venda	24.184.658	24.184.658	37.955.463	37.946.789	Obrigações tributárias	75.479	94.027	1.600.324	1.946.667	Outros créditos	(1.519.896)	407.783	(516.540)	(2.671.543)
Devedores c/ confissão de dívida	1.572.307	85.769	3.748.817	3.726.010	Outras contas a pagar	-	-	28.376.981	64.022.000	(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Investimentos	114.329.661	90.543.806	10.195.695	3.414.213	Patrimônio Líquido	253.351.316	209.634.542	258.136.816	212.153.052	Fornecedores	(18.146)	(5.272)	1.941.350	217.244
Imobilizado	8.096	-	2.213.096	2.212.576	Reserva Legal	9.038.400	9.038.400	9.038.400	9.038.400	Obrigações trabalhistas e tributárias	(58.011)	(87.894)	118.903	1.235.826
Total do ativo	279.881.098	237.972.722	423.016.614	330.791.529	Reserva de lucros	199.120.916	155.404.412	199.120.916	155.404.142	Provisão para perdas com investimentos	(15.542.884)	-	(193.020)	
Demonstrações do Resultado	Controladora	Consolidado	2021	2020	Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	Adiantamento de clientes	(177.000)	177.000	14.884.400	16.685.217
Receta da venda de imóveis e serviços prestados	10.205.073	8.240.691	153.159.679	124.631.217	Total do passivo e patrimônio líquido	279.881.098	237.972.722	423.016.614	330.791.529	Dividendos a pagar	4.518.381	3.499.358	2.675.036	3.739.111
(-) Impostos incidentes	(670.424)	(424.021)	(13.677.483)	(3.959.755)	Despesas financeiras	(171.171)	(17.450)	(2.695.110)	(685.637)	Outras contas a pagar	(6.355)	36.528.323	(18.277.087)	
(-) Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.925.369)	(3.688.340)	(68.770.479)	(51.724.331)	Receitas financeiras	782.171	1.425.843	6.105.781	4.311.418	Caixa aplicado (proveniente) das operações	6.329.974	(5.991.749)	9.878.969	74.659.511
(=) Resultado bruto	5.609.280	4.128.330	70.711.717	68.947.131	Receitas de imóveis e serviços prestados	611.000	1.408.393	3.410.671	3.625.781	IR e CS	(833.241)	(451.405)	(3.563.434)	(3.065.412)
(+/-) Despesas (receitas) operacionais	-	-	-	-	Participação de acionistas	-	-	-	-	Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	5.496.733	(6.443.154)	6.315.535	71.594.099
Despesas administrativas	(6.796.016)	(5.073.264)	(7.368.804)	(6.549.630)	Despesas administrativas	72.566.348	63.349.577	77.957.434	67.349.508	Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Despesas comerciais	(285.157)	(627.655)	(285.157)	(639.765)	Despesas comerciais	(383.241)	(451.406)	(3.563.434)	(3.065.412)	Adição (redução) de investimentos, líquida	50.039.388	21.795.560	5.789.753	1.259.055
Despesas Tributárias e não dedutíveis	(390.316)	(229.395)	(1.074.458)	(350.532)	Despesas tributárias e não dedutíveis	-	-	-	-	Adição (redução) do imobilizado, líquida	(3.086)	1	(3.086)	1.491.548
Resultados de equivalência patrimonial	26.914.578	57.499.040	12.571.235	2.327.176	Resultados de equivalência patrimonial	71.733.107	62.898.171	74.394.000	64.284.096	Caixa líquido aplicados nas atividades de investimento	50.036.302	21.795.561	5.786.667	2.750.603
Dividendos Recebidos	46.910.665	6.254.656	-	-	Dividendos recebidos	-	-	-	-	Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Outras despesas e receitas operacionais	(7.686)	(10.528)	(7.772)	(10.655)	Outras despesas e receitas operacionais	71.733.107	62.898.171	71.733.107	62.898.171	Captações (amortizações) de empréstimos, líquidas	-	-	13.335.916	4.000.000
Total das demonstrações das Demonstrações Financeiras	66.346.069	57.812.854	3.835.046	(5.223.404)		1.59	1.39			Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	-	-	13.335.916	4.000.000
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido										Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	-	-	13.335.916	4.000.000
	Capital social	Reserva legal	Lucro/Prejuízo Acumulado	Lucro do Exercício	Patrimônio Líquido da Controladora	Participação Não Controladores	Total do Patrimônio Líquido			Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades com acionistas				
Saldos em 31 de dezembro de 2019	45.192.000	7.335.199	122.207.915	-	174.735.114	3.898.425	178.633.537			Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento com acionistas				
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	-	-	-	62.898.171	62.898.171	1.385.926	64.284.097			Participação de acionistas não controladores				
Lucros distribuídos do exercício	-	-	-	(27.998.744)	(27.998.744)	-	(27.998.743)			Contas a receber de partes relacionadas				
Lucros apropriado para Reserva legal	-	1.703.201	-	(1.703.201)	-	-	-			Contas a pagar para partes relacionadas				
Referência de lucros	-	-	-	33.196.226	(33.196.226)	-	-			Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamento com acionistas				
Participação acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(2.765.839)	(2.765.839)			Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(6.171.4519)	(265.921)	(21.227.325)	(32.845.657)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	45.192.000	9.038.400	155.404.141	-	209.634.541	2.518.511	212.153.052			No inicio do exercício	(6.181.484)	15.086.486	4.210.793	45.499.045
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	-	-	-	71.733.108	71.733.108	2.660.892	74.394.000			No final do exercício	18.432.884	3.346.398	57.250.571	11.751.526
Lucros distribuídos do exercício	-	-	-	(28.016.334)	(28.016.334)	-	(28.016.334)			Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	12.251.400	18.432.884	61.461.364	57.250.571
Retenção de lucros	-	-	-	43.716.773	(43.716.774)	-	-							
Participação acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(393.902)	(393.902)							
Saldos em 31 de dezembro de 2021	45.192.000	9.038.400	199.120.914	-	253.351.313	4.785.501	258.136.816							

Notas Explicativas: 1. **Contexto operacional:** A Zabo Engenharia S/A sucessora em 2005 da Zabo Empreendimentos e Construções Ltda. constituida em 1986, com sede na capital de São Paulo, tem por objetivo a incorporação imobiliária em imóveis próprios ou de terceiros, a administração de bens imóveis e de construções, compra, venda e locação de imóveis próprios, a realização de leilamento em imóveis, a participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários de qualquer natureza e a participação em outras sociedades, correlatas ou não. 2. **Base da apresentação das Demonstrações Financeiras:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). 3. **Sumário das principais práticas contábeis adotadas:** 3.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda e locação de imóveis próprios: Na apropriação do resultado de incorporação imobiliária, são adotados os seguintes critérios estabelecidos pelos pronunciamentos: a) Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado da aquisição de contratos de compra e venda; b) Impostos diferidos: O imposto de renda (25%) e a contribuição social (9%) são calculados pela companhia observando-se suas alíquotas nominais, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, controladora e controladas (não optantes pelo RET), em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, sobre a base de cálculo de receita bruta com venda de imóveis, é auferido a alíquota de 8% de imposto de renda, e 12% de contribuição social. Sobre a base de cálculo de receita bruta com prestação de serviço e locação de imóveis, é auferido a alíquota de 32% de imposto de renda e contribuição social, ainda sobre a base de cálculo de receita bruta com prestação de serviço é ainda sobre a base de cálculo de receita bruta com prestação de serviço e é sobre a base de cálculo de receita bruta com venda de imóveis. 3.2 **Caixa e equivalentes de caixa:** Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo, sem risco de mudança de seu valor de mercado. 3.3 **Clientes compradores de imóveis e locações:** Os créditos a receber de clientes promitentes são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais ou comerciais, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizados em conformidade com suas respectivas cláusulas. Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes promitentes, ou cujas vendas estejam sob cláusulas suspensivas, os recebidos antecipados são registrados como adiantamento de cliente. Os créditos a receber com locações são provenientes das locações dos terrenos ainda não incorporados e das unidades em estoque ainda não vendidas, sendo o valor do saldo devedor ajustado anualmente de acordo com os contratos. Os créditos pendentes dos clientes não recebidos a mais de 1 ano, entram em processo de negociação com o departamento jurídico e são classificados na conta redutora provisão para créditos de liquidação duvidosa. 3.4 **Imóveis destinados à venda:** O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (número ou permuta física avaliada ao valor justo), materiais, mão-de-obra aplicada e despesas com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos quando necessários para produção. 3.5 **Investimentos em controladas:** Os investimentos em Sociedades controladas (em sua maioria SPE), são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro ou prejuízo líquido do período, é reconhecida como receita ou despesa de equivalência no seu demonstrativo de resultado. Dessa forma a demonstração de resultado da companhia reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. 3.6 **Imobilizado:** Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações acumuladas são computadas pelo método linear, levando em consideração a vida útil e econômica dos bens e reconhecidas no resultado do exercício. 3.7 **Empréstimos e financiamentos:** São atualizadas pelas variações monetárias incorridas até a data de balanço e os transcorridos desse período. 3.8 **Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes):** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando para provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor pode ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quanto a Companhia possui uma obrigação legal ou constituida como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, os correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas. 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 ocorre nos próximos 12 meses, caso contrário são demonstrados como não circulantes. 3.9 **Despesas comerciais:** As despesas com vendas que incluem gastos com propaganda, publicidade, estande de venda, apartamento modelo e promoções, são apropriadas ao resultado no mesmo período em que incorrem. 3.10 **Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro:** a) **Impostos e contribuições correntes:** O imposto de renda (25%) e a contribuição social (9%) são calculados pela companhia observando-se suas alíquotas nominais, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação