

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)

Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 31 de Dezembro de 2020 (Valores expressos em Reais)						Demonstrações dos fluxos de caixa			
						Controladora		Consolidado	
						2021	2020	2021	2020
Relatório da Diretoria: Senhores acionistas: em cumprimento às 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.									
Balancos Patrimoniais									
						Controladora		Consolidado	
						2021	2020	2021	2020
Ativo									
Ativo circulante									
Caixa e equivalentes de caixa						14.846.211	25.572.328	320.827.324	245.366.560
Promitentes compradores de imóveis						12.251.400	18.432.884	61.461.364	57.250.571
Imóveis destinados à venda						456.201	1.749.133	53.189.755	44.012.228
Aluguéis a receber						1.677.658	4.974.473	203.706.668	142.974.256
Movimentação Condomínio						405.489	393.933	722.456	801.105
Outros créditos						-	-	924.948	-
Ativo não circulante									
Contas a receber c/ partes relac.						55.463	22.105	822.133	328.400
Promitentes compradores de imóveis						265.034.887	212.400.194	102.189.290	85.424.969
Aluguéis a receber						123.818.631	96.194.067	7.944.718	6.080.778
Imóveis destinados à venda						551.120	1.384.318	38.889.730	32.044.603
Devedores c/ confissão de dívida						570.414	-	1.241.771	-
Investimentos						24.184.658	24.184.658	37.955.463	37.946.789
Imobilizado						1.572.307	85.769	3.748.817	3.726.010
Total do ativo						150.697.130	121.848.812	89.780.499	79.798.180
						114.329.661	90.543.806	10.195.695	3.414.213
						8.096	7.576	2.213.096	2.212.576
						114.337.757	90.551.382	12.408.791	5.626.789
						279.881.098	237.972.722	423.016.614	330.791.529
Balancos Patrimoniais									
						Controladora		Consolidado	
						2021	2020	2021	2020
Passivo/ Patrimônio Líquido									
Passivo circulante									
Fornecedores						20.445.285	16.161.513	107.572.518	79.630.144
Obrigações tributárias e trabalhistas						5.090	23.236	2.356.456	415.106
Contas a pagar por aquisição de imóveis						572.565	612.028	3.139.390	2.674.144
Adiantamentos de clientes						-	-	11.850.000	12.667.000
Movimentação Condomínio						-	-	60.007.981	45.123.581
Provisão para contingências						-	-	8.793.342	-
Provisão para garantia de obras						19.867.630	15.349.249	21.425.349	18.750.313
Obrigações tributárias						6.084.497	12.176.667	57.307.280	39.008.333
Outras contas a pagar						-	-	17.335.916	4.000.000
Passivo não circulante									
Contas a pagar com partes relacionadas						5.109.018	11.182.640	7.212.618	2.562.604
Contas a pagar por aquisição de imóveis						-	-	1.062.500	28.531.495
Provisão para contingências						900.000	900.000	900.000	900.000
Provisão para garantia de obras						-	-	818.941	425.567
Obrigações tributárias						75.479	94.027	1.600.324	1.946.867
Outras contas a pagar						-	-	28.376.981	642.000
Patrimônio líquido									
Capital social						253.351.316	209.634.542	258.136.816	212.153.052
Reserva Legal						171.171	17.450	2.695.110	685.637
Reserva de lucros						782.171	1.425.843	6.105.781	4.311.418
Participação de acionistas não controladores						611.000	1.408.393	3.410.671	3.625.781
Total do passivo e patrimônio líquido						72.566.348	63.349.577	77.957.434	67.349.508
						(833.241)	(451.406)	(3.563.434)	(3.065.412)
						71.733.107	62.898.171	74.394.000	64.284.096
						(+/-) Lucro líquido do exercício	-	(2.660.892)	(1.385.925)
						(+/-) Lucro líquido do exercício	71.733.107	62.898.171	71.733.107
						Lucro por lote de mil ações (em Reais)	1.59	1.39	-
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido									
						Controladora		Consolidado	
						Capital social	Reserva legal	Lucro/Prejuízo Acumulado	Lucro do Exercício
						45.192.000	7.335.199	122.207.915	62.898.171
Saldos em 31 de dezembro de 2019						-	-	-	(27.998.744)
Lucros (Prejuízo) líquido do exercício						-	-	-	(1.703.201)
Lucros distribuídos do exercício						-	-	-	33.196.226
Lucros apropriados para Reserva legal						-	-	-	-
Retenção de lucros						-	-	-	-
Participação acionistas não controladores						-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020						45.192.000	9.038.400	155.404.141	71.733.108
Lucros (Prejuízo) líquido do exercício						-	-	-	(28.016.334)
Lucros distribuídos do exercício						-	-	-	(43.716.773)
Retenção de lucros						-	-	-	-
Participação acionistas não controladores						-	-	-	-
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. constituída 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 loteamento 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 apuração do resultado com as incorporações imobiliárias e as vendas de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas: • E apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas; • Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável; • 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 por ocasião das vendas das unidades dos empreendimentos imobiliários a que foram apropriados. Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual. 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 clientes. 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 classificadas na conta redutora provisão para créditos de liquidação duvidosa. 3.4 Imóveis desti-									
nados à venda: O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas 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 atualizados pelas variações monetárias incorridas até a data do balanço e os juros transcorridos estão registrados. 3.8 Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes): Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e 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, estando 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 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 auferido a alíquota de 5% de imposto sobre serviços (imposto apenas municipal). Para as controladas que estão na sistemática de patrimônio de afetado e são optantes do Regime Especial de Tributação (RET), sobre a base de cálculo (receita bruta com venda de imóveis), é auferido a alíquota única de 4%, essas controladas estão em conformidade com a lei 12.844 de 2013. b) Impostos diferidos: O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência adotado contabilmente no regime societário e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeções de suas realizações. 3.11 Base de consolidação: As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro									