



APOGEE Empreendimento Imobiliário S/A

CNPJ/MF Nº: 07.984.072/0001-60

Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Valores expressos em milhares de reais)

Balço Patrimonial			Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido					
	2021	2020	Capital social	Reserva de Lucros	Resultados Acumulados	Lucros / Prejuízos Acumulados	Total	
Ativo								
Circulante								
Caixa e bancos	2.411	9.275	20.873	-	(396)	47.013	67.490	
Aplicações financeiras	12.771	-	460	-	-	-	460	
Clientes	(60.464)	33.513	-	-	-	(49.400)	(49.400)	
Estoques	190.830	114.418	-	-	46.566	-	46.566	
Gastos com vendas a apropriar	100	-	-	-	-	-	-	
Intercompany	-	-	-	-	-	-	-	
Outros realizáveis	30.692	301	-	-	-	(2.387)	65.117	
	176.339	157.507	21.333	-	46.170	(2.387)	65.117	
Não Circulante								
Clientes	-	-	-	-	-	-	-	
Imposto de renda e CSLL diferidos	-	-	-	-	-	-	-	
Outros realizáveis	-	1.055	-	-	-	-	-	
	-	1.055	-	-	-	-	-	
Permanente								
Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	
Imobilizado	-	-	-	-	-	-	-	
Stand	4	-	-	-	-	-	-	
	4	-	-	-	-	-	-	
Total do ativo	176.343	158.562						
Passivo								
Circulante								
Empréstimos e financiamentos	(751)	-	-	-	-	-	-	
Fornecedores de materiais e serviços	4.976	2.522	-	-	-	-	-	
Impostos e contribuições	3.596	-	-	-	-	-	-	
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	-	
Cessão de Crédito	-	(0)	-	-	-	-	-	
Adiantamento de Clientes	800	-	-	-	-	-	-	
Intercompany	-	-	-	-	-	-	-	
Outros credores	61.422	85.272	-	-	-	-	-	
	70.043	87.794						
Não Circulante								
Empréstimos e financiamentos	38.974	-	-	-	-	-	-	
Imposto de renda e CSLL diferidos	1.324	1.499	-	-	-	-	-	
Adiantamento Futuro Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-	
Cessão de Créditos	-	-	-	-	-	-	-	
Outros credores	885	1.780	-	-	-	-	-	
	41.183	3.278						
Patrimônio líquido								
Capital social	21.333	20.873	-	-	-	-	-	
Reservas de Lucro	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados Acumulados	46.170	(396)	-	-	-	-	-	
Resultado do Período	(2.387)	47.013	-	-	-	-	-	
Total do patrimônio líquido	65.117	67.490						
Total do passivo e patrimônio líquido	176.343	158.562						

Demonstração do Resultado			Demonstração do Fluxo de Caixa		
	2021	2020		2021	2020
Receita operacional líquida	34.483	53.580	Lucro antes do imposto de renda e CSLL	(1.063)	47.185
Custo operacional	(30.837)	-	Despesas que não afetam o caixa e equivalentes de caixa		
Lucro bruto	3.646	53.580	Depreciações e Amortizações	(4)	-
(Despesas) receitas operacionais			Redução (aumento) nas contas do ativo		
Despesas de Vendas	(1.881)	(4.207)	Clientes	93.977	(33.513)
Despesas Gerais e Administrativas	(2.691)	(812)	Estoques	(76.412)	55.213
Outras receitas e despesas operacionais	144	(1)	Gastos com vendas a apropriar	(100)	-
Depreciações Stand de Vendas - CPC	(1)	-	Outros	(29.336)	10.520
Receitas Financeiras	822	923	Aumento (redução) nas contas do passivo		
Despesas financeiras	(1.102)	(2.299)	Fornecedores de materiais e serviços	2.454	363
Lucro antes do imposto de renda e CSLL	(1.063)	47.185	Adiantamento de Clientes	800	-
Imposto de renda e contribuição social	(1.325)	(172)	Outros credores	(21.767)	(65.097)
Lucro/Prejuízo do exercício	(2.388)	47.013	Geração (utilização) de caixa nas atividades operacionais	(31.451)	14.670
Demonstração do valor adicionado			Atividades de investimentos		
Receitas	36.386	213.518	Aumento de Capital	460	279
Vendas de mercadoria, produtos e serviços	36.386	213.518	Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas	(12.771)	(8.066)
Insumos adquiridos de terceiros	(32.788)	(4.207)	Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimentos	(12.311)	(7.787)
Custos das mercadorias e serviços vendidos	(30.837)	-	Atividades de financiamentos		
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.951)	(4.207)	Empréstimos e financiamentos	38.223	-
Valor adicionado bruto	3.598	209.311	Impostos pagos	(1.325)	2.286
Retenções	(2.692)	(812)	Utilização de caixa nas atividades financeiras	36.898	2.286
Despesas gerais e administrativas	(2.691)	(812)	Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa	(6.864)	9.169
Depreciação, amortização e exaustão	(1)	-	Caixa e equivalentes de caixa		
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	906	208.499	No início do exercício	9.275	106
Valor adicionado recebido em transferência	822	923	No fim do exercício	2.411	9.275
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	Aumento em caixa e equivalentes de caixa	(6.864)	9.169
Resultado financeiro	822	923			
Valor adicionado total a distribuir	1.728	209.422			
Distribuição do valor adicionado	1.728	209.422			
Impostos, taxas e contribuições	3.014	160.110			
Juros e aluguéis	1.102	2.299			
Resultado do exercício	(2.388)	47.013			

Notas Explicativas

1. Contexto operacional: A Companhia tem por objeto social o planejamento, a promoção, a incorporação e a venda de unidades habitacionais. **2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras:** As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC's) referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)). Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas que afetam os montantes demonstrados de ativos, passivos, e outras transações durante os períodos reportados e requerem a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras. **3. Principais práticas contábeis:** (a) **Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis:** (a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é

apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: 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; As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; (c) **Clientes por incorporação e vendas de imóveis:** São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros de 12% ao ano, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. (d) **Imóveis a comercializar:** Demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das uni-

dades ainda não comercializadas. O custo compreende construção (materiais, mão-de-obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados) e terrenos, inclusive encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção. (e) **Outros ativos circulantes e realizáveis a longo prazo:** São demonstrados pelo valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias e rendimentos auferidos até a data do balanço. (f) **Outros passivos circulantes e não circulantes:** São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. (g) **Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro:** Corrente: O imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) na Companhia é registrado com base no lucro presumido, sendo imposto de renda à razão de 8% e a da contribuição social sobre o lucro líquido à razão de 12%. A base calculada nas alíquotas vigentes (15% para IRPJ e 10% para o adicional de IRPJ sobre o lucro excedente a R\$ 60.000,00 por trimestre e 9% de CSLL). **4. Patrimônio Líquido:** O capital social da Companhia em 31/12/2022 é de R\$ 21.333 (milhares de reais), representado por 21.333.218 (Vinte e um milhões trezentas e trinta e três mil duzentas e dezoito) ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

A Diretoria
Taimir Larissa Conto Barbosa
 Contadora Responsável - CRC 1SP 330186/O-3