



Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Acionistas e Administradores da

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da **Segor Empreendimento Imobiliário S.A.** (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base para opinião

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Segor Empreendimento Imobiliário S.A., referente ao exercício em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins de comparação foram auditadas por outro auditor, o qual emitiu o relatório datado em 08 de março de 2021 sem ressalvas e/ou ênfases.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

São Paulo, 28 de fevereiro de 2022.

Assinado digitalmente por:
ANDRE JOSE VALERIO
CPF: ***.848.918-**
Certificado emitido por AC VALID RFB v5
Data: 08/06/2022 07:38:56 -03:00



André José Valério
Contador CRC 1SP-244.101/O-5

Assinado digitalmente por:
DANILO CIOFFI DA SILVA
CPF: ***.778.188-**
Certificado emitido por AC VALID RFB v5
Data: 07/06/2022 18:42:22 -03:00



Daniilo Cioffi da Silva
Contador CRC SP-311.457/O-5

WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP 043.111/O-9



Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em Reais)

Ativo	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	5.291.983	1.082.941
Promitentes compradores de imóveis	5	2.201.166	-
Estoque de imóveis	6	21.237.413	25.442.044
Impostos a recuperar		24.588	15.373
Adiantamento a fornecedores		122.773	18.565
Despesas antecipadas		55.343	-
Total do ativo circulante		28.933.266	26.558.923
Total do ativo não circulante		147.310	-
Imóveis a comercializar		-	-
Imobilizado	7	147.310	-
Total do ativo		29.080.576	26.558.923

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em Reais)

Passivo	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Passivo circulante			
Fornecedores		11.652	32.104
Obrigações sociais e tributárias		63.840	4.933
Impostos Diferidos	11.a	10.049	-
Contas a pagar		110.814	206
Adiantamento de clientes	8	7.589.116	-
Total do passivo circulante		7.785.471	37.243
Adiantamento de clientes	8	-	7.850.000
Adiantamento de futuro aumento de capital	9	181.652	11.290
Total do passivo não circulante		181.652	7.861.290
Patrimônio líquido			
Capital social	10.a	21.645.410	21.645.410
(-) Capital à integralizar	10.b	(784.113)	(2.316.220)
Reserva de capital	10.c	2.261.097	2.038.567
Reserva legal		34.921	-
Prejuízos Acumulados		(2.043.862)	(2.707.367)
Total do patrimônio líquido		21.113.453	18.660.390
Total do passivo e patrimônio líquido		29.080.576	26.558.923

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

Demonstrações de resultados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receita Líquida	12	9.799.084	-
Custo dos imóveis vendidos	13	(6.066.666)	-
Lucro bruto		3.732.418	-
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
Despesas administrativas, comerciais e gerais	14	(2.986.063)	(2.468.302)
Despesas tributárias		(8.791)	(3.328)
Despesas financeiras	15.a	(47.429)	(2.810)
Receitas financeiras	15.b	124.783	17.508
Outras Receitas		32.312	-
Resultado operacional		847.230	(2.456.932)
Imposto de renda e Contribuição social corrente	11.b	(143.980)	-
Imposto de renda e Contribuição social diferida	11.b	(4.824)	-
Lucro (Prejuízo) do exercício		698.426	(2.456.932)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

Demonstrações de resultados abrangentes Exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em Reais)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	<u>698.426</u>	<u>(2.456.932)</u>
Resultado abrangente total	<u>698.426</u>	<u>(2.456.932)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Valores em Reais)

	Capital Social	(-) Capital à integralizar	Reserva Legal	Reserva de Capital	Prejuízos Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	21.645.410	(4.454.363)	-	-	(250.435)	16.940.612
Integralização de capital	-	2.138.143	-	-	-	2.138.143
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(2.456.932)	(2.456.932)
Reserva de capital	-	-	-	2.038.567	-	2.038.567
Saldo em 31 de dezembro de 2020	21.645.410	(2.316.220)	-	2.038.567	(2.707.367)	18.660.390
Integralização de capital	-	1.532.107	-	-	-	1.532.107
Lucro do exercício	-	-	-	-	698.426	698.426
Reserva de capital	-	-	-	222.530	-	222.530
Reserva Legal	-	-	34.921	-	(34.921)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	21.645.410	(784.113)	34.921	2.261.097	(2.043.862)	21.113.453

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

Demonstrações do fluxo de caixa - Método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em Reais)

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro(prejuízo) antes da provisão para imposto de renda e contribuição socia	847.230	(2.456.932)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		
Baixa de ativo imobilizado	-	70.471
Provisões tributárias diferidas (Pis e Cofins)	5.225	-
(Aumento) diminuição de ativos		
Promitentes compradores de imóveis	(2.201.166)	-
Despesas antecipadas	(55.343)	-
Impostos a recuperar	(9.215)	(3.206)
Estoque de imóveis	4.204.631	(1.366.297)
Adiantamento de fornecedores	(104.208)	(18.565)
Ativo imobilizado	(147.310)	-
Aumento (diminuição) de passivos		
Fornecedores	(20.452)	32.104
Credores por venda de imóveis	-	(25.000)
Obrigações sociais e tributárias	32.497	1.493
Contas a pagar	110.608	(1.769)
Adiantamento de clientes	(260.884)	-
Fluxo de caixa gerado / (consumido) nas atividades operacionais	2.401.613	(3.767.701)
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(117.571)	-
Fluxo de caixa consumido nas atividades operacionais	(117.571)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	1.532.107	2.138.143
Adiant. futuro aumento de capital	170.363	11.290
Reserva de capital	222.530	2.038.567
Fluxo de caixa gerado nas atividades de financiamentos	1.925.000	4.188.000
Aumento de caixa e equivalente de caixa	4.209.042	420.299
Variação em caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.082.941	662.642
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5.291.983	1.082.941
Aumento de caixa e equivalente de caixa	4.209.042	420.299

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

1. Contexto operacional

A Segor Empreendimento Imobiliário S.A foi constituída em 01 de julho de 2014, e tem por objeto o planejamento, promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e/ou venda das futuras unidades do futuro empreendimento imobiliário sob o regime de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 com a consequente comercialização e/ou locação das unidades dele resultantes.

O empreendimento está sendo desenvolvido nos imóveis localizados à Rua Senador Cezar Lacerda de Vergueiro nºs 268, 240, 250, 248, 256, 258 e da Rua Harmonia nºs 1201, 1221, no bairro da Vila Madalena, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Em maio de 2017 os sócios aprovaram a transformação do tipo jurídico que passou de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, com a consequente transformação de seu Contrato Social em Estatuto Social, de forma a cumprir as exigências legais pertinentes ao novo tipo societário.

O endereço da sede da Companhia é na Rua Hungria, nº 514 - 10º andar, Conjunto 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, foram preparadas de acordo com as práticas aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Em observância ao exposto no caput 6º ao artigo 177 da Lei 11.638 de 28 de dezembro de 2007, a Companhia optou por adotar as mesmas normas sobre as demonstrações financeiras expedidas pela CVM, para as companhias abertas.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda da preparação e apresentação das demonstrações financeiras da Companhia.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 04 de fevereiro de 2022.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

3. Resumo das principais práticas contábeis

a. Reconhecimento de resultados

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pela NBC TG 47 (IFRS 15) a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, onde a transferência do controle do bem poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (“at a point in time”) ou ao longo do tempo (“over time”).

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Sociedade utilizou como política contábil o reconhecimento ao longo do tempo que está alinhado ao modelo de negócio e de gestão da Sociedade e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto jurídico onde a Companhia opera.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que as obrigações de performance contratuais ocorrem de forma contínua.

Assim nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários, são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse 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. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa da sua realização ou se não puder ser mensurada confiavelmente;
- 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;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

- 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 da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos oriundos de recursos não aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

b. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem aplicações financeiras, contas a pagar e outras dívidas.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos das transações diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial.

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

d. Promitentes compradores de imóveis

São apresentados pelo valor nominal ou de realização, acrescidos de variação monetária, sujeitos ao ajuste a valor presente (AVP). Em relação aos recebíveis por incorporação, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração. As estimativas utilizadas para a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais que, no caso da Sociedade, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

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 (IGPM-M) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício como “Receita de venda de imóveis vendidos”. Após o período de construção, os juros são contabilizados como “Receitas financeiras”.

e. Estoques de imóveis

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável.

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não será recuperável.

f. Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado.

g. Passivo circulante

Compostos pelas obrigações fiscais e comerciais, registradas pelos valores conhecidos e/ou calculáveis acrescidos dos encargos financeiros, quando aplicáveis e ajustados a valor presente pela taxa efetiva de juros.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

h. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo regime de tributação com base no lucro real, o Imposto de Renda é calculado com base nas alíquotas de 15% acrescidas do adicional de 10% sobre a base tributável excedente a R\$240 no exercício e 9% sobre a base tributável para contribuição social e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Quanto ao PIS e COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas, quando aplicável.

i. Patrimônio de Afetação (RET)

Em 2021 optou-se pelo regime especial de tributação (RET), no qual a base de cálculo é o montante das receitas recebidas de promitentes, sobre as quais se aplicam as alíquotas de 4% (sendo IRPJ 1,26%, CSLL 0,66%, PIS 0,37%, COFINS 1,71%).

j. 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 período. 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.

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

k. Ajuste a Valor Presente (AVP)

Os elementos integrantes do ativo e do passivo decorrentes de operações de longo ou de curto prazo, quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Deste modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

As vendas a prazo de unidades não concluídas apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Sociedade é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período “pré-chaves”.

I. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para o registro e a divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: **(i)** ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; e **(ii)** passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e, tampouco, divulgados. Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

m. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

• Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia 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. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderiam levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetando períodos futuros.

• Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incertezas nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incertezas em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

- **Custos orçados**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

- **Tributos**

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Sociedade nem que estas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final, tanto dos eventuais processos administrativos quanto dos judiciais.

- **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

A Companhia avalia e reconhece, quando aplicável, a provisão para causas cíveis, trabalhistas e outras. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

n. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações de fluxos de caixa refletem as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados utilizando o método indireto. Os termos utilizados na demonstração dos fluxos de caixa são os seguintes:

- **Atividades operacionais:** referem-se às principais transações operacionais da Companhia e outras atividades que não são de investimento e de financiamento.
- **Atividades de investimento:** referem-se às adições e baixas dos ativos não circulantes e outros investimentos.
- **Atividades de financiamento:** referem-se às atividades que resultam em mudanças na composição do patrimônio e empréstimos.

o. Novas normas, alterações e interpretações de normas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não adotadas até 31 de dezembro de 2021, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas novas normas, alterações e interpretações, se cabível, quando entrarem em vigor e não espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

CPC 48/IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (Aplicável para períodos anuais com início em/ou após 1 de janeiro de 2022, permitida adoção antecipada)

A alteração esclarece que ao aplicar o teste de 10% para avaliar se o passivo financeiro deve ser baixado, a entidade inclui apenas os honorários pagos ou recebidos entre a entidade (devedor) e o credor, inclusive honorários pagos ou recebidos pela entidade ou credor em nome da outra parte.

A alteração é aplicável prospectivamente a modificações e trocas ocorridas na ou após a data em que a entidade aplica a alteração pela primeira vez.

CPC 06(R2)/IFRS 16 – Arrendamentos (data de vigência não aplicável)

A alteração exclui o exemplo de reembolso de benfeitorias em imóveis de terceiros. Uma vez que a alteração à IFRS 16 constitui apenas um exemplo ilustrativo, nenhuma data de vigência é definida.

4. Caixa e equivalente de caixa

Contemplam numerários em caixa, saldos em bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	10	10
Aplicações financeiras (i)	5.291.973	1.082.931
Total	5.291.983	1.082.941

(i) Tais aplicações referem-se às aplicações Aut. Mais e DI - Soberano Simples FIC, ambas do Banco Itaú totalizando o valor de R\$ 5.291.973 em 2021(R\$1.082.931 em 2020). Estas tratam-se de aplicação de curto prazo, de alta liquidez e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. A remuneração destes investimentos está atrelada ao Certificado de Depósito Interbancário (DI).

5. Promitentes compradores de imóveis

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Clientes de incorporação e venda de imóveis	2.568.524	-
AVP	(367.358)	-
Total	2.201.166	-

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa

A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária, tendo em vista que estes créditos referem-se substancialmente a incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas após a liquidação e/ ou negociação dos créditos dos clientes. A Administração também avaliou potenciais distratos de unidades vendidas e concluiu que não havia necessidade de constituir provisão para o referido assunto.

6. Imóveis a comercializar

Tipo de projeto: Uso Misto

Localidade: São Paulo/SP

Data de início do projeto: novembro de 2019

Início da obra: março de 2022

Percentual que já foi construído da obra: 28,1633%

Data prevista de entrega da obra: Setembro de 2024

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos para incorporações	15.025.739	19.221.290
Impostos e taxas	468.218	320.364
Incorporação e construção	5.743.456	5.900.390
Total circulante	21.237.413	25.442.044

O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (impairment). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa dos resultados futuros a serem obtidos com o empreendimento imobiliário. Com base no laudo de avaliação, a administração analisou a recuperabilidade do ativo e não identificou indicadores de perda.

7. Imobilizado

Corresponde aos gastos incorridos e diretamente relacionados na construção do stand de vendas que encontra-se em fase de elaboração.

Os custos serão depreciados de acordo com o respectivo prazo de duração do stand de vendas ou diretamente no resultado do exercício caso sua permanência seja inferior a 12 (doze) meses

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Stand de vendas	147.310	-
Total	147.310	-

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

8. Adiantamento de clientes

Em 31 de dezembro de 2021, o montante de R\$ 5.639.178 refere-se a confissão de dívida decorrente de aquisição de terrenos, que serão pagos através de dação e pagamento em metragem de unidades a construir.

O montante de R\$ 1.949.938 trata-se dos valores recebidos dos promitentes pela venda de unidades imobiliárias e apropriada ao resultado de venda de imóveis de acordo com a evolução física da obra.

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamento de clientes - Permuta	5.639.178	7.850.000
Adiantamento de clientes	1.949.938	-
Total	7.589.116	7.850.000

9. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de adiantamento para futuro aumento de capital está composto da seguinte forma:

Acionistas	31/12/2021	31/12/2020
SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	181.652	11.290
Total	181.652	11.290

10. Patrimônio líquido

a. Capital Social

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o capital social da Companhia está representado pelo montante de R\$ 21.645.410, dividido em 11.993 (onze mil, novecentas e noventa e três) ações, das quais 10.606 (dez mil, seiscentas e seis) ações são ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e 1.387 (mil, trezentos e oitenta e sete) ações são preferenciais, nominativas e sem valor nominal, conforme detalhado abaixo:

Acionistas	Nº. Ações	Valor R\$
SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.060	1.874.509
Chequer & Chequer Construções e Administração Ltda.	1.060	2.138.212
Paes & Gregori Ltda.	4.243	8.556.733
Emoções Incorporadora Ltda.	4.243	8.555.956
André Giribaldi	1.387	520.000
Total	11.993	21.645.410

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

b. Capital a integralizar

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Chequer & Chequer Construções e Administração Ltda.	(85.043)	(255.405)
Paes & Gregori Ltda.	(349.923)	(1.030.796)
Emoções Incorporadora Ltda.	(349.147)	(1.030.019)
Total	(784.113)	(2.316.220)

c. Reserva de capital

É composto por valores integralizados na entidade na subscrição de ações, cujo saldo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 2.261.097 (R\$ 2.038.567 em 31 de dezembro de 2020).

11. Impostos Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (Atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Sociedade realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas.

Como resultado, é contabilizado um passivo ou ativo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações financeiras com base nos critérios descritos na Nota nº 3.a e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa:

a) Passivo

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
PIS	930	-
COFINS	4.296	-
IRPJ	3.165	-
CSLL	1.658	-
Total	10.049	-

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

b) Resultado

Diferidos	31/12/2021	31/12/2020
PIS	(930)	-
COFINS	(4.296)	-
Total	(5.226)	-
IRPJ	(3.166)	-
CSLL	(1.658)	-
Total	(4.824)	-

Correntes	31/12/2021	31/12/2020
PIS	(27.746)	-
COFINS	(128.232)	-
Total	(155.978)	-
IRPJ	(94.487)	-
CSLL	(49.493)	-
Total	(143.980)	-

12. Receita líquida

A composição da receita líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 está a seguir demonstrada:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de vendas de imóveis	10.327.646	-
Ajuste Valor Presente	(367.358)	-
Impostos sobre vendas	(161.204)	-
Receita operacional líquida	9.799.084	-

13. Custo dos imóveis vendidos

A composição do custo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 está a seguir demonstrada:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Custos das unidades vendidas	(6.066.666)	-
Total	(6.066.666)	-

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

14. Despesas administrativas, comerciais e gerais

A composição das despesas administrativas, comerciais e gerais estão distribuídas da seguinte forma:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Stand de vendas	(724.031)	(2.217.910)
Propaganda e publicidade	(2.106.776)	(164.030)
Anúncios e publicações	(22.563)	(45.093)
Assessoria contábil	(26.126)	(23.156)
Auditoria e consultoria	(8.824)	(10.496)
Frete e carretos	(7.340)	(5.653)
Despesa com cartório	(5.395)	(884)
Despesas administrativas	(230)	(446)
Outras despesas	(170)	(283)
Conduções	(1.885)	(201)
Materiais de escritório	(205)	(150)
Despesa com despachante	(1.650)	-
Refeições	(814)	-
Assessoria em Informática	(1.140)	-
Assessoria Administrativa	(57.217)	-
Comissões com Vendas	(21.697)	-
Total	(2.986.063)	(2.468.302)

15. Resultado financeiro

A composição das despesas e receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é a seguir demonstrada:

a. Despesas financeiras

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Tarifas bancárias	(3.970)	(2.368)
Multas	(5.011)	(328)
Juros passivos	(98)	(80)
IOF/IOC	(72)	(34)
Descontos concedidos	(38.278)	-
Total	(47.429)	(2.810)

b. Receitas financeiras

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Receita de aplicação financeira	123.554	17.449
Variação monetária ativa	505	59
Juros ativos	724	-
Total	124.783	17.508

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

16. Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

17. Contingências

A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2021.

18. Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração destes instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir, o qual é aprovado pela Administração para aprovação e operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou em quaisquer outros ativos de risco.

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de riscos descritos a seguir:

a) Considerações sobre riscos

i) Risco de crédito

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados à caixa e equivalente de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais)

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros ativos e passivos são substancialmente equivalentes aos valores contábeis.

* * * *



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GH559-AMF7Y-4P3BE-LHZ4D

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ DANILO CIOFFI DA SILVA (CPF ***.778.188-**) em 07/06/2022 18:42
- ✓ ANDRE JOSE VALERIO (CPF ***.848.918-**) em 08/06/2022 07:38

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://portal.digiforte.com.br/validate/GH559-AMF7Y-4P3BE-LHZ4D>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://portal.digiforte.com.br/validate>