



Demonstrações financeiras

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Em 31 de dezembro de 2021
com relatório do auditor independente



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE
Aparecida de Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE (“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 Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

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

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 3(a), as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia 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 02/18 sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, 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, a diretoria 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 diretoria 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 detecta 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 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 Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 manter 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 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.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Goiânia, 11 de março de 2022.



ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Eric Piantino
Eric Horta Piantino
Contador CRC-MG-107829/O-8



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Balanco patrimonial
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes a caixa	4	748	503
Contas a receber de clientes	5	16.270	16.801
Estoques	6	725	1.270
Instrumentos financeiros	18	1.487	612
Outros ativos		1	3
Total do ativo circulante		19.231	19.189
Não circulante			
Contas a receber de clientes	5	55.653	59.562
Adiantamentos para partes relacionadas	7	9.947	6.048
Investimentos		47	45
Imobilizado		86	103
Total do ativo não circulante		65.733	65.758
Total do ativo		84.964	84.947



	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	3.854	3.060
Debêntures	9	4.683	4.139
Fornecedores		757	662
Tributos a recolher		431	473
Salários e férias a pagar		63	192
Outros passivos		81	75
Total do passivo circulante		9.869	8.601
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	21.612	14.831
Debêntures	9	13.350	15.938
Tributos diferidos	10	4.794	5.109
Adiantamentos de recursos de parceiros	7	3.640	9.799
Dividendos a pagar		649	1.151
Total do passivo não circulante		44.045	46.828
Patrimônio líquido	12		
Capital social		3.094	3.094
Reserva legal		619	619
Reserva de lucros		27.337	25.805
Total do patrimônio líquido		31.050	29.518
Total do passivo e patrimônio líquido		84.964	84.947

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	2021	2020
Receita operacional líquida	13	12.677	11.024
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	14	(545)	(7.627)
Resultado bruto		12.132	3.397
Despesas operacionais, líquidas:			
Administrativas e gerais	15	(1.633)	(2.290)
Despesas com depreciação		(22)	(24)
Despesas com obras concluídas	16	(2.606)	(4.628)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		7.871	(3.545)
Receitas financeiras	17	889	633
Despesas financeiras	17	(6.545)	(5.091)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		2.215	(8.003)
Imposto de renda	10	(461)	(205)
Contribuição social	10	(222)	(124)
Resultado do exercício		1.532	(8.332)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado do exercício	1.532	(8.332)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente	<u>1.532</u>	<u>(8.332)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	Reservas de lucros			Lucros/Prejuízos acumulados	Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2019	3.094	619	34.137	-	37.850
Resultado do exercício	-	-	-	(8.332)	(8.332)
Destinações:					
Absorção de prejuízos com reserva de lucros	-	-	(8.332)	8.332	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	3.094	619	25.805	-	29.518
Resultado do exercício	-	-	-	1.532	1.532
Destinações:					
Retenção de lucros	-	-	1.532	(1.532)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	3.094	619	27.337	-	31.050

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	2.215	(8.003)
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais		
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	6.392	1.120
Instrumentos financeiros derivativos	(875)	(612)
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	(3.031)
Depreciação e amortizações	22	24
	7.754	(10.502)
Variações no ativos e passivos:		
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Contas a receber	4.440	10.992
Estoques	545	7.627
Outros ativos	2	179
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	95	(435)
Obrigações trabalhistas e tributária	(1.169)	(522)
Adiantamentos de clientes	-	-
Outros passivos	6	9
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas operações	11.673	7.348
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:		
Investimentos	(2)	(20)
Aumento imobilizado e intangível	(5)	(21)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas atividades de investimentos	(7)	(41)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:		
Parte relacionadas	(10.058)	(304)
Pagamento de dividendos	(502)	(697)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	10.192	-
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(11.053)	(6.391)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas atividades de financiamentos	(11.421)	(7.392)
Aumento (redução) líquida no saldo de caixa e equivalentes de caixa	245	(85)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	503	588
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	748	503

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto se de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE (“FGR” ou “Companhia”) foi constituída em 03 de setembro de 2007, com propósito específico da criação do Bairro Planejado Reserva Jardins, localizado na Rodovia BR-316, KM 18, município de Marituba, ao leste de Belém, entre os municípios de Ananindeua e Benevides, fazendo parte da região metropolitana da capital do Pará.

Estavam previstos a implantação de 8 Condomínios Horizontais Jardins, conjuntos residenciais verticais, salas comerciais e lojas, shopping center, supermercados, restaurantes, marina, escolas, bancos e serviços, instalados em uma área total de mais de 6 milhões de m².

Foram entregues dois condomínios horizontais, Jardins Coimbra em maio de 2014 e Jardins Marselha em abril de 2017 e em junho de 2019 foi entregue a Área comercial.

No ano de 2021, por estratégia operacional a Companhia decidiu não lançar novos empreendimentos na região e a área remanescente do negócio será alienada.

A Companhia é uma controlada da FGR Incorporações S.A

COVID-19

Sobre os impactos econômico-financeiros nas demonstrações financeiras apresentadas, em razão da pandemia do COVID-19, a Administração avaliou os riscos e as incertezas que poderiam afetar as informações anuais apresentadas. A Companhia empregou seus melhores esforços para cumprir e suas obrigações pontualmente. Em razão deste cenário e dos impactos econômico-financeiros advindos dela, a Companhia, certa de sua responsabilidade com a saúde e segurança dos seus colaboradores, parceiros, cliente e com a comunidade, vem seguindo as recomendações para redução da disseminação do Corona vírus.

Neste contexto, a Administração avaliou os riscos e as incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras, bem como as medidas que foram adotadas visando mitigar possíveis impactos, dentre as quais estão:

- a. Houve aumento na procura por renegociações dos contratos e extensão dos prazos de pagamento. A maioria das renegociações obtiveram êxito, de forma que houve distratos, mas em número pequeno e dentro dos padrões normais.
- b. A Companhia tomou todas precauções cabíveis para evitar a disseminação do vírus entre os colaboradores, adotando todas as medidas de higiene, segurança e, em relação a algumas áreas, com adoção do regime de home office.
- c. Mesmo diante do cenário atípico vivenciado, tendo em vista a rápida adaptação da Companhia diante a nova situação vivenciada, os fatores externos não geraram impacto na saúde financeira, de forma que a carteira de recebimentos permaneceu com o fluxo programado.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

- d. Apesar das intempéries vivenciadas, o cenário nacional convergiu para um aumento na busca de imóveis, considerando que houve uma diminuição dos juros para financiamento, tornando o investimento no ramo imobiliário mais atrativo para potenciais clientes.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetá-las ou afetar a continuidade dos negócios da Companhia.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

A autorização pela diretoria para a emissão destas demonstrações financeiras ocorreu em 11 de março de 2022.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem revisão dos custos e receitas decorrentes de obras de incorporações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análises do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, não superior a um ano.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente, elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram auditados.

3. Principais práticas contábeis

a) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das Demonstrações Financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentual of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrerem 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. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

c) Instrumentos financeiros

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros

A Companhia reconhece os ativos financeiros na data da negociação na qual se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, ou ao valor justo por meio do resultado.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

c) Instrumentos financeiros--Continuação

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão dos instrumentos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e os benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelas empresas nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado e valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros compreendem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, instrumentos financeiros derivativos, adiantamentos e outros ativos.

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis—Continuação

c) Instrumentos financeiros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia mantinha somente passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores, empréstimos e financiamentos, debêntures, adiantamentos, dividendos a pagar e outros passivos.

Compensação de ativos e passivos financeiros

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Instrumentos financeiros derivativos

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. O valor justo é o valor no qual o ativo pode ser realizado e o passivo liquidado, entre partes conhecidas, em condições normais de mercado.

Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos derivativos são remensurados pelo valor justo na data das demonstrações financeiras e as alterações são contabilizadas no resultado.

d) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes estão registrados pela taxa de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos do ajuste para adequação ao valor presente na data dos balanços. Os efeitos financeiros quanto ao ajuste a valor presente da carteira de clientes são reconhecidos ao longo do tempo contratual como receita financeira no resultado.

e) Estoques - imóveis a comercializar

(i) *Unidades concluídas e/ou direitos sobre imóveis*

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo rede elétrica, esgoto, pavimentação e custos de materiais de construção) e custos de mãos de obra própria e contratada de terceiros.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis—Continuação

f) Redução ao valor recuperável

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos períodos apresentados.

Para o saldo de contas a receber, a Companhia avalia se há expectativa de perda para os contratos de venda de unidades imobiliárias, e, quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes, a Companhia realiza a provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

g) Empréstimos e debêntures

Os empréstimos e debêntures 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 total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

h) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido. Assim, as bases de lucro presumido para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas considerando a aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, que correspondem aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis. A base de cálculo é ajustada na forma do lucro presumido, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro presumido anual excedente a R\$240 e pela contribuição social à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos/passivos são calculados com base na aplicação das mesmas alíquotas acima mencionadas. O imposto de renda e a contribuição social diferida passiva são originados da diferença de reconhecimento de receita para fins contábeis e tributários para o segmento que prevê o pagamento dos impostos pelo regime de caixa.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido.

i) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras compreendem despesas de juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e perdas no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método de juros efetivos.

Os ganhos e as perdas cambiais de ativos financeiros e passivos financeiros são reportados separadamente como receita financeira ou despesa financeira, dependendo se as variações cambiais estão em uma posição de ganho ou perda líquida.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis—Continuação

j) Provisão para demandas judiciais

As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de advogados internos e externos, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas, conforme o resumo a seguir:

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

- A Companhia tem uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado.
- É provável que recursos sejam exigidos para liquidar a obrigação.
- É possível ser estimado o montante da obrigação com suficiente segurança.

Se qualquer uma dessas condições não forem atendidas, a provisão não deve ser reconhecida.

Com base nessas premissas, quando for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, a Companhia reconhece uma provisão, e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

k) Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor

Na data de elaboração das demonstrações financeiras, não havia normas ou interpretações emitidas ou alteradas, que pudessem ter impacto nas demonstrações financeiras.

l) Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2021

Na preparação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2021.

Alterações no CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem exceções temporárias que endereçam os efeitos das demonstrações financeiras quando uma taxa de certificado de depósito interbancário é substituída com uma alternativa por uma taxa quase que livre de risco. As alterações incluem os seguintes expedientes práticos:

- Um expediente prático que requer mudanças contratuais, ou mudanças nos fluxos de caixa que são diretamente requeridas pela reforma, a serem tratadas como mudanças na taxa de juros flutuante, equivalente ao movimento numa taxa de mercado.
- Permite mudanças requeridas pela reforma a serem feitas nas designações e documentações de hedge, sem que o relacionamento de hedge seja descontinuado.
- Fornece exceção temporária para entidades estarem de acordo com o requerimento de separadamente identificável quando um instrumento com taxa livre de risco é designado como hedge de um componente de risco.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis—Continuação

l) Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2021--continuação

Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.

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.

A alteração pretendia a ser aplicada até 30 de junho de 2021, mas como o impacto da pandemia do Covid-19 pode continuar, em 31 de março de 2021, o CPC estendeu o período da aplicação deste expediente prático para de 30 junho de 2022. Essa alteração entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa e bancos	36	176
Aplicações financeiras	712	327
	<u>748</u>	<u>503</u>

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente a aplicações automáticas em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber de clientes

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Circulante:		
Promitentes compradores	16.270	16.801
	<u>16.270</u>	<u>16.801</u>
Não circulante:		
Promitentes compradores	55.653	59.562
	<u>55.653</u>	<u>59.562</u>

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IPCA, acrescido de juros médios de 0,79% a.m., de acordo com o empreendimento.

Os clientes de curto e longo prazo foram ajustados a valor presente, utilizando o método financeiro, considerando a taxa de juros médios de 0,79% a.m. de acordo com o empreendimento, acumulado até 31 de dezembro de 2021, excluídos os juros a apropriar.

Na avaliação da Administração não existe redução ao valor recuperável na carteira de clientes considerando que a venda possui como garantia real o próprio imóvel (alienação fiduciária), o qual apresenta histórico de elevada valorização.

Cronograma da carteira de recebíveis de longo prazo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 por ano:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
2022	-	11.772
2023	10.282	8.666
2024	8.321	7.077
2025	6.856	5.988
2026 em diante	30.194	26.059
	<u>55.653</u>	<u>59.562</u>



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

6. Estoques

	31/12/2021	31/12/2020
Unidades concluídas a comercializar	680	1.225
Terrenos	45	45
	725	1.270

Estoque – 31/12/2021				
Unidades Concluídas concluídas a comercializar	Valor contábil	Unidades	Área (m ²)	VGV
Jardins Coimbra - Marituba - PA	523	5	2.662	666
Jardins Marselha - Marituba - PA	115	3	780	234
Área Comercial - Marituba – PA	42	2	350	210
	680	10	3.792	1.110
Terrenos	Valor contábil	Unidades	Área (m ²)	VGV
Área remanescente	45	-	-	-
	45	-	-	-
	725	10	3.792	1.110

7. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

a) Adiantamento de recursos - parceiros

Os valores registrados e demonstrados a seguir referem-se a adiantamentos realizados para parceiros. Esses valores são garantidos por terrenos incorporados nas sociedades.

	31/12/2021		31/12/2020	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiro da FGR Belém	6.048	-	6.048	-
FGR Incorporações S.A.	3.899	3.121	-	9.281
FGR Participações S.A.	-	519	-	518
	9.947	3.640	6.048	9.799

b) Reembolso de despesas compartilhadas

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia manteve operações de reembolso de despesas relacionadas aos gastos administrativos custeados por sua Controladora, FGR Incorporações S.A., no montante total de R\$778 (R\$655 em 31 de dezembro de 2020).



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

8. Empréstimos e financiamentos

Instituição	Moeda	Taxas contratuais	31/12/2021	31/12/2020
Sicoob Engaged	BRL	Variação do CDI + juros de 5,36% a.a.	16.494	7.066
Itau Unibanco	USD	Variação do CDI + juros de 3,00% a.a.	8.972	10.825
			25.466	17.891
Circulante			3.854	3.060
Não Circulante			21.612	14.831

Os empréstimos e financiamentos estão garantidos por direitos creditórios e garantias reais de alienação fiduciária de bens imóveis. Os empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas de covenants, sendo: "Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%", conforme apresentado na nota 9 – Debêntures.

Os empréstimos e financiamentos não circulantes apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	3.060
2023	4.844	3.060
2024	4.844	3.060
2025	4.844	3.060
2026 em diante	7.080	2.591
	21.612	14.831

9. Debêntures

Em 15 de agosto de 2017, a Companhia captou R\$36.600 com sua 1ª (primeira) emissão pública de debêntures nos termos da Instrução da CVM nº 476. As 36.600 debêntures foram emitidas em 3 (três) séries, integralizadas em setembro de 2017, novembro de 2017 e março de 2018, todas da espécie quirografária, não conversíveis em ações, com garantia fidejussória e real sem previsão de repactuação programada e com resgate antecipado facultativo. No mês de setembro de 2019 a Companhia optou pelo resgate total da 2ª (segunda) série integralizada em setembro de 2017.

O prazo de vigência das debêntures é de 8 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 15 de março de 2026 e remuneradas a taxa IPCA + 10,70% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão de debêntures, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

	31/12/2021	31/12/2020
Moeda nacional:		
Principal	14.672	18.081
Juros	3.762	2.492
	18.434	20.573
(-) Gastos com emissão de debêntures, a apropriar	(401)	(496)
	18.033	20.077



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

9. Debêntures--Continuação

	31/12/2021			31/12/2020		
	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total
Saldo de debêntures	4.777	13.657	18.434	4.233	16.340	20.573
Gastos com emissão, a apropriar	(94)	(307)	(401)	(94)	(402)	(496)
Valor líquido	4.683	13.350	18.033	4.139	15.938	20.077

As debêntures, sem a dedução dos gastos com emissão, apresentam a seguinte maturidade:

	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	4.233
2022	4.777	4.234
2023	4.777	4.234
2024	4.777	4.234
2025	3.843	3.407
2026	260	231
	18.434	20.573

O índice estabelecido pela instituição financeira, relativos às debêntures, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora FGR Incorporações S.A., o qual foi cumprido em 31 de dezembro de 2021, sendo: "Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%".

Consolidado FGR Incorporações S.A.	31/12/2021
Dívida financeira líquida	
Empréstimos e financiamentos	148.070
Caixa e equivalente de caixa	(3.562)
Aplicações financeiras	(67.227)
Dívida líquida (a)	77.281
Patrimônio líquido (b)	561.353
Dívida líquida/patrimônio líquido (c=a/b)	0,14
Dívida líquida (*) /Patrimônio líquido - realizado	= 0,14
Limite anual	< 0,40

(*) Dívida Líquida: o passivo com instituições financeiras ou entidades assemelhadas, acrescido de títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos, confissão de dívida e garantias reais ou fidejussórias, deduzidos os saldos em caixa e as aplicações financeiras de liquidez imediata.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

10. Imposto de renda e contribuição social

10.1 Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

O imposto de renda e as contribuições sociais diferidas têm a seguinte origem:

		<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Diferenças temporárias (*)		71.233	75.914
Base para apuração pelo regime de lucro presumido			
Imposto de renda		5.699	6.073
Contribuição social		8.548	9.110
Imposto de renda	25,00%	1.425	1.518
Contribuição social	9,00%	769	820
COFINS	3,00%	2.137	2.277
PIS	0,65%	463	494
Total dos tributos diferidos no exercício		<u>4.794</u>	<u>5.109</u>

(*) As diferenças temporárias são provenientes de contas a receber de empreendimentos concluídos e em andamento, cujos saldos são reconhecidos conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

10.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	2021			2020		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de lotes	13.157	13.157		11.441	11.441	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
Base de cálculo antes das receitas financeiras	1.053	1.579		915	1.373	
Receitas financeiras/outras	889	889		20	20	
Base de cálculo	1.942	2.468		935	1.393	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	291	222	513	140	124	264
Imposto adicional – 10%	170	-	170	65	-	65
Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	461	222	683	205	124	329



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

11. Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis as ações em que a Companhia figura como ré, classificadas como risco de perda possível e não provisionadas correspondem a 7 (sete) ações de natureza cível, com valor atribuído de R\$ 1.003 (R\$3.928 em 31 de dezembro de 2020) e estão relacionadas em sua maioria a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o capital social subscrito e integralizado corresponde a R\$3.094 e está representado por 3.093.900 ações sem valor nominal.

b) Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal. Em razão da Companhia já ter atingido o limite de 20% do capital social, essa reserva não vem sendo mais constituída.

c) Reservas de lucros

O montante de lucros retidos no exercício, adicionado à reserva de lucros, refere-se à parcela do resultado do exercício não destinada.

d) Dividendos mínimos obrigatórios

A parcela correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no Artigo 202, I, II e III da Lei das Sociedades por Ações, será distribuída aos acionistas como dividendo anual mínimo obrigatório.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

13. Receita operacional líquida

	2021	2020
Receita com loteamento	13.157	11.441
Impostos e descontos	(480)	(417)
	12.677	11.024

14. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	2021	2020
Terrenos e unidades finalizadas	(545)	(7.627)
	(545)	(7.627)

15. Despesas gerais e administrativas

	2021	2020
Despesas com pessoal	-	(2)
Publicidade e marketing	-	(65)
Serviços de terceiros	(710)	(655)
Comissões sobre vendas	(192)	(342)
Despesas com cartórios	(1.042)	(1.243)
Outras receitas (despesas)	311	17
	(1.633)	(2.290)

16. Despesas com obras concluídas

	2021	2020
Despesas com condomínio	(151)	(620)
Gastos com pessoal	(333)	(570)
Materiais de obra	(379)	(64)
Serviços de terceiros	(1.090)	(1.244)
Impostos e taxas	(244)	(1.686)
Aluguel de equipamentos	(49)	(32)
Despesas jurídicas e cartórios	(96)	(181)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	(264)	(231)
	(2.606)	(4.628)

As despesas com obras concluídas refere-se as despesas que a Companhia passa a incorrer após a entrega dos empreendimentos com pagamento de impostos (ITU, IPTU, ISTI) em relação às unidades não comercializadas, gastos com propaganda e publicidade, despesas com condomínios e gastos com subempreiteiras para realização de serviços de manutenção e reparos.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

17. Resultado financeiro, líquido

	2021	2020
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicações financeiras	1	1
Instrumentos financeiros derivativos	875	612
Outras	13	20
	889	633
Despesas financeiras:		
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(6.392)	(4.827)
Outras	(153)	(264)
	(6.545)	(5.091)
	(5.656)	(4.458)

18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

a) Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2021 era de R\$55.653 (R\$59.562 em 31 de dezembro de 2020).



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

a) Visão geral--Continuação

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

A Companhia exerce uma gestão financeira bem conservadora na consideração de risco de liquidez, não assume dívidas para obter crescimento, e os investimentos são realizados com capital próprio e proveniente da geração de caixa da própria operação mercantil. Também, estrategicamente, mantém-se uma reserva financeira com o objetivo de dar segurança aos negócios e a nossos fornecedores e credores.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outros ativos e empréstimos com partes relacionadas são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo pelo resultado e empréstimos e recebíveis.

Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures são classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

c) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de "input" significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

d) Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IPCA.

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

Queda da CDI/IPCA

Exposição	Cenários projetados - Base 2021		
	Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
	CDI- 9,15% IPCA - 10,06%	CDI- 6,86% IPCA - 7,55%	CDI- 4,58% IPCA - 5,03%
Aplicações financeiras (CDI)	712	65	49
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(25.466)	(2.330)	(1.748)
Debêntures (IPCA)	(18.033)	(1.814)	(1.361)
		(4.079)	(3.060)
			(2.266)

Alta da CDI/IPCA

Exposição	Cenários projetados - Base 2021		
	Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
	CDI- 9,15% IPCA - 10,06%	CDI- 11,44% IPCA - 12,58%	CDI- 13,73% IPCA - 15,09%
Aplicações financeiras (CDI)	712	65	81
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(25.466)	(2.330)	(2.913)
Debêntures (IPCA)	(18.033)	(1.814)	(2.268)
		(4.079)	(5.100)
			(6.118)

A Companhia inclui swap na análise de sensibilidade utilizando os seguintes cenários:

Cenário I - considerado como referencial pela Companhia: obtido através da cotação do câmbio a R\$ /US\$ e taxas CDI, com base na compilação de projeções mercadológicas extraídas de relatórios das principais consultorias, instituições financeiras nacionais e internacionais e do Banco Central do Brasil.

Cenário II e III - redução sobre as taxas câmbio e de CDI - esses cenários consideram reduções (deterioração) de 25% e 50% sobre o dólar (marcados a mercado) atreladas aos instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia com posições em aberto na data de fechamento.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

Os valores de sensibilidade na tabela abaixo são de variações dos instrumentos financeiros derivativos sob cada cenário.

Exposição	31/12/2021		
	Cenário provável (I)	Cenário (II) Deterioração 25%	Cenário (III) Deterioração 50%
	CDI- 9,15%	CDI- 6,86%	CDI- 4,58%
Swap	1.487	1.623	1.589
Total	1.487	1.623	1.589

e) Gerenciamento dos riscos financeiros

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possuía a seguinte posição com instrumentos financeiros derivativos:

	Objeto de proteção	Moeda de referência	31/12/2021		31/12/2020	
			Valor notional (R\$)	Valor justo (R\$)	Valor notional (R\$)	Valor justo (R\$)
SWAP	Moeda	USD	13.150	1.487	13.150	612
			13.150	1.487	13.150	612

f) Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

	31/12/2021		31/12/2020	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	748	748	503	503
Contas a receber	71.923	71.923	76.363	76.363
Instrumentos financeiros derivativos	-	1.487	-	612
Adiantamentos para partes relacionadas	9.947	9.947	6.048	6.048
Outros ativos	1	1	3	3
Passivos financeiros				
Fornecedores	(757)	(757)	(662)	(662)
Empréstimos e financiamentos	(25.466)	(25.466)	(17.891)	(17.891)
Debêntures	(18.033)	(18.033)	(20.077)	(20.077)
Adiantamentos de recursos a parceiros	(3.640)	(3.640)	(9.799)	(9.799)
Dividendos a pagar	(649)	(649)	(1.151)	(1.151)
Outros passivos	(81)	(81)	(75)	(75)