

---

***Costa de Guadalupe  
Empreendimentos  
Imobiliários S.A.***

***Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2021  
e relatório dos auditores independentes***



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Administradores e Acionistas  
Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras da Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários 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 as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A. 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.

### **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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 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.



Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

### **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 de uma 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

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.

Recife, 10 de fevereiro de 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers', is written over the company name and title.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
(atual denominação da PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes)  
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vinicius Ferreira Britto Rego', is written over the name and title.

Vinicius Ferreira Britto Rego  
Contador CRC 1BA024501/O-9

**Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.****Balço patrimonial em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6.1)	1.711	1.982	Fornecedores	33	53
Tributos a recuperar	6	1	Contas a pagar a empresa ligada (Nota 5)	7	6
Outros ativos	3		Salários e encargos sociais	15	9
	<u>1.720</u>	<u>1.983</u>	Tributos a pagar	27	15
				<u>82</u>	<u>83</u>
Não Circulante			Patrimônio líquido (Nota 4)		
Realizável a longo prazo			Capital social	28.233	28.233
Mútuo com pessoa ligada (Nota 5)	4.460	6.733	Reserva de capital	15.639	12.861
Estoques (Nota 3)	31.972	27.166	Prejuízos acumulados	(5.788)	(5.278)
	<u>36.432</u>	<u>33.899</u>		<u>38.084</u>	<u>35.816</u>
Imobilizado	14	17			
	<u>36.446</u>	<u>33.916</u>			
Total do ativo	<u>38.166</u>	<u>35.899</u>	Total do passivo e do patrimônio líquido	<u>38.166</u>	<u>35.899</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Despesas operacionais</b>		
Despesas administrativas		
Gerais (Nota 6.6)	(522)	(495)
Depreciação	(3)	(3)
<b>Prejuízo operacional</b>	(525)	(498)
Receitas financeiras	21	51
Despesas financeiras	(1)	(2)
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	(505)	(449)
Imposto de renda e contribuição social (Nota 6.6)	(5)	(12)
<b>Prejuízo do exercício</b>	<u>(510)</u>	<u>(461)</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)	<u>28.233</u>	<u>28.233</u>
Prejuízo por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$	<u>(18,06)</u>	<u>(16,33)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prejuízo do exercício	(510)	(461)
Outros componentes do resultado abrangente		
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(510)</u>	<u>(461)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	28.233	10.606	(4.817)	34.022
Integralização de ágio na emissão de ações (Nota 4)		2.255		2.255
Prejuízo do exercício			(461)	(461)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	28.233	12.861	(5.278)	35.816
Integralização de ágio na emissão de ações (Nota 4)		2.778		2.778
Prejuízo do exercício			(510)	(510)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>28.233</u>	<u>15.639</u>	<u>(5.788)</u>	<u>38.084</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	(505)	(449)
Ajustes de		
Depreciação	3	3
Variações nos ativos e passivos		
Estoques	(4.806)	(2.166)
Tributos a recuperar	(5)	
Outros ativos	(3)	
Fornecedores	(20)	(26)
Contas a pagar a empresa ligada	1	(2)
Salários e encargos sociais	6	9
Tributos a pagar	10	(5)
	<u>(5.319)</u>	<u>(2.636)</u>
<b>Caixa aplicado nas operações</b>	(5.319)	(2.636)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3)	(12)
	<u>(5.322)</u>	<u>(2.648)</u>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<u>(5.322)</u>	<u>(2.648)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisições de ativo imobilizado		(5)
		<u>(5)</u>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>		<u>(5)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento de mútuo com pessoa ligada	2.273	1.844
Integralização de ágio na emissão de ações (Nota 4)	2.778	2.255
	<u>5.051</u>	<u>4.099</u>
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<u>5.051</u>	<u>4.099</u>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	(271)	1.446
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<u>1.982</u>	<u>536</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<u><u>1.711</u></u>	<u><u>1.982</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **Seção A – Informações gerais**

#### **1.1 Contexto operacional**

A Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima, com sede em Recife – PE, constituída em 15 de março de 2005, que tem como objeto principal a construção e incorporação de imóveis para venda e locação.

A Companhia está em fase de desenvolvimento de projeto imobiliário em terreno próprio, localizado no município de Sirinhaém – PE.

Em meados de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou alerta de pandemia do novo coronavírus (COVID-19), afetando a rotina da população e da atividade econômica global.

Atualmente, a Companhia vem adotando todas as medidas possíveis para minimizar os impactos trazidos pela pandemia da COVID-19 em suas operações, atuando de forma prudente e seguindo todas as medidas sugeridas pelas autoridades sanitárias, com o objetivo principal de preservar a saúde e a segurança de seus colaboradores, clientes e a população em geral.

É importante destacar que a Companhia vem cumprindo com todos os seus compromissos imediatos, não apresentando, até o momento, necessidade de captação de recursos financeiros para a manutenção de suas atividades operacionais.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 10 de fevereiro de 2022.

#### **1.2 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor e preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“moeda funcional”) e, também, a sua moeda de apresentação.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 6.

### **Seção B – Riscos**

#### **2 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

# **Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes à determinação de provisões para tributos e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

### **Seção C – Notas explicativas relevantes selecionadas**

#### **3 Estoques**

São representados por terreno, situado no município de Sirinhaém-PE, e por gastos de formação de imóveis a comercializar e estão demonstrados ao custo de aquisição. Em 31 de dezembro de 2021, o empreendimento ainda estava em fase de desenvolvimento do projeto e nenhuma unidade havia sido concluída ou vendida. O saldo em 31 de dezembro de 2021 é composto pelo terreno, no valor de R\$ 23.170 (2020 – R\$ 23.170), e por imóveis em construção, no montante de R\$ 8.802 (2020 – R\$ 3.996).

#### **4 Patrimônio líquido**

O capital social em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 está representado por 28.233.333 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

A Assembleia de Acionistas, realizada em 30 de maio de 2008, aprovou aumento do capital social, mediante emissão de 15.528.333 novas ações, com ágio na subscrição no valor de R\$ 21.138. O capital subscrito foi totalmente integralizado em dinheiro durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, entretanto o ágio vem sendo integralizado à medida da necessidade de caixa da Companhia e registrado como reserva de capital. Em 2021, os acionistas integralizaram R\$ 2.778 (2020 – R\$ 2.255) referentes ao ágio na emissão de ações. O saldo de ágio a ser integralizado pelos acionistas, em 31 de dezembro de 2021, é de R\$ 5.500 (2020 – R\$ 8.278).

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 12% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

#### **5 Partes relacionadas**

A Companhia é parte integrante de um grupo de empresas, denominado Grupo JCPM, que atua de forma integrada e os benefícios das estruturas operacional e administrativa são atribuídos a cada empresa, segundo a razoabilidade das suas operações. Nesse contexto, a Companhia registrou no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, despesas administrativas gerais de R\$ 60 (2020 – R\$ 52).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 7 (2020 – R\$ 6), referem-se à parcela em aberto que cabe à Companhia no compartilhamento das estruturas operacional e administrativa do grupo econômico no qual está inserida.

O pessoal-chave da administração está representado pelos diretores, cuja remuneração anual paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 12 (2020 – R\$ 9), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

## **Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

O mútuo com pessoa ligada foi celebrado por instrumento particular em 30 de maio de 2008, com anuência da totalidade dos acionistas. Tal contrato não possui remuneração e nem vencimento e será amortizado em função da necessidade de caixa da Companhia, devendo cada parcela coincidir com as datas e proporções das integralizações do ágio na subscrição de ações da Companhia (Nota 4) pelos acionistas, para as quais também não há acréscimo de remuneração.

#### **Seção D – Políticas contábeis**

##### **6 Resumo das principais políticas contábeis**

###### **6.1 Caixa e equivalentes de caixa**

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

###### **6.2 Ativos financeiros**

A Companhia classifica seus ativos financeiros como “ativos financeiros mensurados ao custo amortizado”, os quais são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, representados unicamente por principal e juros, não cotados em um mercado ativo, e estão apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante). As receitas com juros provenientes destes ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Esses ativos compreendem as aplicações financeiras e o mútuo com pessoas ligadas.

###### **6.3 Estoques**

Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor.

###### **6.4 Imobilizado**

Referem-se a bens utilizados pela Companhia em suas operações representados por máquinas e equipamentos e equipamentos de informática. É demonstrado ao custo histórico, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear durante a vida útil estimada dos bens que variam de 5 a 10 anos.

###### **6.5 Contas a pagar**

As contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros, quando aplicável. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

###### **6.6 Apuração do resultado**

As receitas e despesas estão registradas pelo regime de competência. As despesas administrativas gerais referem-se substancialmente a gastos compartilhados, relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa e de pessoal mantida pelo Grupo JCPM (Nota 5), e a tributos cobrados sobre a propriedade, além de serviços contratados e outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia.

## **Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social foram determinados com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

\* \* \*