



Brasal INCORPORAÇÕES S.A.

CNPJ:00.323.063/0001-89

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Avisos: 1) As demonstrações financeiras apresentadas são demonstrações financeiras resumidas e não devem ser consideradas isoladamente para a tomada de decisão. O entendimento da situação financeira e patrimonial da companhia demanda a leitura das demonstrações financeiras completas auditadas, elaboradas na forma da legislação societária e da regulamentação contábil aplicável. 2) As demonstrações financeiras completas auditadas, incluindo o respectivo relatório do auditor independente, estão disponíveis no seguinte endereço eletrônico: <https://www.brasal.com.br/demonstracoes-financeiras>.

BALANÇOS PATRIMONIAIS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	11.455	9.834	126.290	94.412
Contas a receber	6	-	964	293.797	176.155
Estoques	7	2.718	3.031	309.358	262.717
Tributos a recuperar		-	28	174	158
Partes relacionadas	8	-	6	-	-
Outros ativos		3.689	3.464	19.035	24.796
Total do ativo circulante		17.862	17.327	748.654	558.238
Não circulante					
Contas a receber	6	-	24	134.347	163.939
Estoques	7	-	-	224.582	102.712
Partes relacionadas	8	22.840	47.086	25.975	25.772
Outros ativos		6.383	3.345	8.589	4.723
Investimentos	9	898.231	548.941	52.613	48.442
Imobilizado		7.975	1.651	25.055	7.653
Intangível		230	230	230	230
Total do ativo não circulante		935.659	601.277	471.391	353.471
Total do ativo		953.521	618.604	1.220.045	911.709

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	10	6.726	1.354	20.447	49.125
Empréstimos e financiamentos	11	24.516	4.520	110.655	4.520
Imóveis a pagar	13	1.433	-	30.700	47.128
Tributos a recolher		1.938	998	5.412	3.379
Obrigações trabalhistas		10.605	9.954	17.604	14.139
Tributos diferidos	12	-	-	8.388	3.798
Adiantamento de clientes	14	-	1.813	130.028	81.214
Partes relacionadas	8	244.238	79.222	-	-
Outros passivos		109	984	14.079	20.595
Total do passivo circulante		289.565	98.845	337.313	223.898

Patrimônio líquido					
Capital social	17	284.137	279.000	284.137	279.000
Adiantamento para futuro aumento capital		1.363	-	1.363	-
Reserva Legal		5.758	-	5.758	-
Reserva de Lucros a realizar		307.566	218.351	307.566	218.351
		598.824	497.351	598.824	497.351
Participações de não controladores		-	-	18.635	4.412
Total do patrimônio líquido		598.824	497.351	617.459	501.763
Total do passivo e do patrimônio líquido		953.521	618.604	1.220.045	911.709

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
		(Não auditado)		(Não auditado)	
Receita operacional líquida	19	5.181	7.551	675.536	405.502
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(3.395)	(6.032)	(444.260)	(271.470)
Lucro bruto		1.786	1.519	231.276	134.032
Despesas gerais e administrativas	21	(50.419)	(41.264)	(53.145)	(44.529)
Despesas comerciais	22	(24)	(34)	(33.801)	(20.525)
Despesas com obras concluídas	23	(732)	(1.587)	(12.504)	(18.058)
Outras receitas (despesas) operacionais		(1.026)	(16)	(1.922)	9
Resultado da equivalência patrimonial	9	169.883	85.896	4.604	2.738
Resultado operacional antes do resultado financeiro		119.468	44.514	134.508	53.667
Receitas financeiras	24	310	97	5.659	1.801
Despesas financeiras	24	(4.098)	(1.457)	(6.868)	(2.300)
Resultado financeiro, líquido		(3.788)	(1.360)	(1.209)	(499)
Resultado antes do IRPJ e CSLL		115.680	43.154	133.299	53.168
Imposto de renda e contribuição social	12.2	(522)	(746)	(15.677)	(10.014)
Lucro líquido do exercício		115.158	42.408	117.622	43.154
Resultado atribuível aos:					
Controladores				115.158	42.408
Não controladores				2.464	746

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS Abrrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
(Não auditado)				
(Não auditado)				
Lucro líquido do exercício	115.158	42.408	117.622	43.154
Resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	115.158	42.408	117.622	43.154
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	115.158	42.408	115.158	42.408
Acionistas não controladores	-	-	2.464	746

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS-CONTINUAÇÃO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional
A Brasal Incorporações SA. foi constituída em 04 de julho de 1972 e possui sua sede administrativa localizada na cidade de Brasília. A Companhia atua no segmento de participação societária em empresas cujo ramo de atividade é o de incorporação e construção de imóveis, tendo sua área geográfica de atuação nos Estados de Goiás, Distrito Federal e Minas Gerais.
Em 05 de agosto de 2021, nos termos do disposto nos Artigos 1.113 a 1.115 da Lei nº 10.406/2002 e 220 a 222 da Lei nº 6.404/1976 e conforme estabelecido nos Arts. 62 a 67 da Instrução Normativa DREI nº 81/2020, os sócios decidem aprovar a transformação da Sociedade Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda. em Sociedade Anônima Fechada, que passou a denominar-se Brasal Incorporações S.A.
A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPes). Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.
2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas
As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros acumulados	Total atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (não auditado)	279.000	-	-	-	213.200	492.200	5.519	497.719
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	42.408	42.408	746	43.154
Distribuição de lucro	-	-	-	-	(19.155)	(19.155)	(1.073)	(20.228)
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	-	(18.102)	(18.102)	(136)	(18.238)
Redução de capital	-	-	-	-	-	-	(644)	(644)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	279.000	-	-	-	218.351	497.351	4.412	501.763
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	115.158	115.158	2.464	117.622
Distribuição de lucro	-	-	-	-	(20.185)	(20.185)	-	(20.185)
Transação de capital	5.137	-	-	-	-	5.137	11.688	16.825
Constituição da reserva legal	-	5.758	-	-	(5.758)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	307.566	-	(307.566)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	1.363	-	1.363	71	1.434
Saldos em 31 de dezembro de 2021	284.137	5.758	307.566	1.363	-	598.824	18.635	617.459

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
(Não auditado)				
(Não auditado)				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	115.680	43.154	133.299	53.168
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão para demandas judiciais	(1.935)	123	(2.621)	360
Provisão para distritos	-	-	4.070	22.040
Depreciação e amortização	285	271	4.872	4.506
Provisão para garantia de obra	-	-	6.034	941
Juros e variação monetária	3.747	1.430	5.857	1.973
Equivalência patrimonial	(169.883)	(85.896)	(4.604)	(2.738)
	(52.106)	(40.918)	146.907	80.250
Variações nos ativos e passivos:				
Decréscimo (acréscimo) em ativos:				
Contas a receber	988	(167)	(92.120)	(99.321)
Estoques	313	390	(168.511)	(10.624)
Tributos a recuperar	28	141	(16)	126
Outros ativos	(3.253)	9.533	1.622	16.610
(Decréscimo) acréscimo em passivos:				
Fornecedores	5.932	1.183	(22.078)	18.266
Imóveis a pagar	1.433	-	4.914	-
Obrigações trabalhistas	1.688	6.709	4.523	8.392
Tributos diferidos	(3)	-	1.908	-
Tributos a recolher	418	(555)	(13.644)	(6.935)
Outros passivos	(876)	984	(6.516)	949
Adiantamento de clientes	(1.813)	1.813	48.814	17.103
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais				
	(47.251)	(20.887)	(94.197)	24.816
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Redução (aporte) de capital em investimentos	(230.541)	54.153	16.239	(7.035)
Distribuição de lucros em investimentos	61.949	109.525	-	1.607
Agio na aquisição de investimento	-	(10.481)	-	(10.461)
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(23.858)	940	71	1.424
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(6.609)	756	(22.274)	(1.524)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos				
	(199.059)	154.893	(5.964)	(16.009)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:				
Captação de empréstimos e financiamentos	68.000	5.500	334.841	124.990
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(20.597)	(1.481)	(195.623)	(59.408)
Partes relacionadas	219.350	(126.587)	11.643	15.216
Aporte para futuro aumento de capital	1.363	-	1.363	(644)
Distribuição de lucros	(20.185)	(19.155)	(20.185)	(20.228)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento				
	247.931	(141.723)	132.039	59.926
Aumento (redução) no saldo de caixa e equivalentes de caixa				
	1.621	(7.717)	31.878	68.733
Caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	9.834	17.551	94.412	25.679
No final do exercício	11.455	9.834	126.290	94.412

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

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras. A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, para as provisões de demandas judiciais, provisão para de distritos, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas (vide detalhes na Nota 3.11).

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Companhia 1º de setembro de 2022.

3. Políticas contábeis
3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis
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 nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliárias não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliárias, 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) como a manutenção de registro da receita denominado POC (Percentage 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.
■ 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. 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 distritos 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.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa
Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos em outros fins.

</



3.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)
Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

3.10. Despesas comerciais
As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação. Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de "Ativo imobilizado", desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários. As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.1.

3.11. Despesas com vendas a apropriar
As despesas com vendas a apropriar são representadas principalmente por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 3.1).

3.12. Empréstimos e financiamentos
Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

3.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro
A companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Além da opção pelo regime de lucro presumido, as controladas também optaram pelo RET - Regime Especial de Tributação, em que as receitas oriundas exclusivamente das atividades que envolvem negociação de unidades imobiliárias são submetidas à alíquota única de 4%. As demais receitas são oferecidas à tributação com base no lucro presumido, quando aplicável. Quando a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota Explicativa nº 12.

3.14. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas
A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. 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. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias esti-

mativas referentes a provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para distratos, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. A Administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

3.14.1. Perdas por redução ao valor recuperável de ativos
A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.14.2. Provisões para demandas judiciais
Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.14.3. Provisões para garantia de obra
As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item "3.1" acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

3.15. Instrumentos financeiros
A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado e valor justo por meio do resultado, e os passivos financeiros não derivativos na categoria de passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.
Ativos financeiros
Exceto para o saldo de contas a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como o resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável. A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.
Passivos financeiros
A Companhia não designou passivos financeiros como valor justo por meio do resultado, permanecendo todos classificados como custo amortizado. Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Os juros transcorridos dos empréstimos e financiamentos diretamente relacionados a fase de construção foram capitalizados ao ativo na rubrica de estoques e passam a ser contabilizados na conta de resultado como despesas financeiras após a conclusão do empreendimento.

3.16. Ajuste a valor presente de ativos e passivos
Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária. Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira. A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades.

3.17. Moeda funcional e de apresentação
A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.18. Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2021
Na preparação das demonstrações financeiras 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, 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 flu-tuante, 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 separada-mente 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 pre-tende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.
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 relaciona-do à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arren-datário 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 modifi-cação 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 pre-tende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e aos Administradores da
Brasal Incorporações S.A.
Brasília - DF

Opinião com ressalva
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brasal Incorporações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, que compreendem o balanço patri-monial 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 da principais políticas contábeis. Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos sobre os valores correspondentes do assunto descrito no parágrafo "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas con-tábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.
Base para opinião com ressalva
Conforme mencionado nas Notas Explicativas no. 9.2 e 17.3 às demonstrações financeiras indi-viduais e consolidadas, no exercício de 2020, a Companhia e suas controladas registraram ajustes contábeis decorrentes de retificação de erros imputáveis a exercícios anteriores não atribuíveis a fatos subsequentes diretamente na rubrica de lucros acumulados no patrimônio líqui-do no montante a débito de R\$ 18.102 mil, sem a correspondente reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercício anteriores, em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erros. Assim, não nos foi possível determinar se teria havido a necessidade de ajustes em relação aos resultados individuais e consolidados das operações e dos fluxos de caixa individuais e con-solidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, e, por esse motivo, nos abstermos de opinar sobre essas informações. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras e individuais do exercício corrente também possui modificação em decorrência do possível efeito desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes. 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 intitu-lada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e con-solidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 respon-sabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião com ressalva.
Ênfase
Conforme descrito nas notas explicativas nos 2 e 3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluí-da, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, sobre a apli-cação da NBC TG 47 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.
Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas
A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 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 e suas controladas são aqueles com responsabi-lidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto estão livres de distorção relevante, independentemente se cau-sada 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 audito-ria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:
■ Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras indi-viduais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de audito-ria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. 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 inter-nos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
■ Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
■ Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas con-tábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
■ Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade opera-cional 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 con-tinuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 indi-viduais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresen-tação 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.

Brasília, 1º de setembro de 2022.

ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S. CRC-2SP015199/O-6	Alexandre Dias Fernandes Contador CRC DF-012460/O-2
---	---

