



Granja Werneck S.A.

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021
com o Relatório do Auditor Independente

CONTEÚDO

Relatório da administração.....	1
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Ativo.....	5
Passivo e patrimônio líquido	6
Demonstração dos resultados do exercício	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas	10

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas:

Apresentamos a V. Sas. as demonstrações contábeis da Granja Werneck S/A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, comparativas com 31 de dezembro de 2020.

Elaboração das demonstrações contábeis

A Companhia elaborou as demonstrações contábeis de acordo com a Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações - LSA), com as modificações das Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09, que tiveram como finalidade a inserção das normas internacionais de contabilidade à legislação brasileira. Essas normas foram editadas no Brasil pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e adotadas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Desempenho econômico

A Granja Werneck S/A tem como atividade a administração do terreno constituído por seu patrimônio imobiliário, a compra e venda de imóveis, a incorporação imobiliária e a gestão destes bens. As receitas operacionais serão registradas à medida que for desenvolvido o empreendimento imobiliário contemplado no contrato firmado entre a companhia e a Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda., com anuência e responsabilidade solidária da Direcional Engenharia S/A (nota 1.1).

Audidores Independentes

Informamos que no exercício de 2021 os nossos auditores – Orplan Auditores Independentes -- não nos prestaram nenhum outro serviço além daqueles relacionados à auditoria das nossas demonstrações contábeis.

Belo Horizonte, 04 de abril 2022.

A Administração.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos acionistas da **Granja Werneck S/A**

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Granja Werneck 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 aplicáveis às pequenas e médias empresas NBC TG 1000 (R1).

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 intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Granja Werneck S/A, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e com as 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

O sucesso do empreendimento negociado pela Granja Werneck S/A depende substancialmente da solução dos assuntos mencionados nas notas explicativas 1.3, 1.4 e 1.5 das demonstrações contábeis da Companhia.

As demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Granja Werneck S/A. A Companhia vem apresentando prejuízos operacionais consecutivos e capital de giro negativo, bem como os assuntos mencionados acima, que afetam a continuidade operacional da Companhia. Portanto, a continuidade operacional da Companhia depende dos esforços para eliminar os riscos descritos nas notas explicativas 1.3, 1.4 e 1.5 e aumentar o nível de suas operações de forma que lhe permita obter rentabilidade. As demonstrações contábeis não incluem quaisquer ajustes relativos à recuperação e à classificação dos ativos, especialmente o Ativo Não Circulante, no montante total de R\$20.367.993 em 31 de dezembro de 2021 (2020 – R\$18.255.178), e nos passivos, que poderiam ser necessários em função da resolução da incerteza quanto à sua continuidade operacional. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas NBC TG 1000 (R1) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Granja Werneck S/A são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 Granja Werneck S/A.
- 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 Granja Werneck S/A. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Granja Werneck S/A a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Belo Horizonte, 05 de abril de 2022



Orplan Auditores Independentes
CRCMG 0478/O - CVM 3310
Pedro Alberto de Souza
Contador - CRCMG 032.234/O

GRANJA WERNECK S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Valores em reais)

		ATIVO	
	Nota	2021	2020
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	61.491	41.014
Reembolso de despesa		-	224.102
Total do circulante		61.491	265.116
Não circulante			
Imóveis disponíveis para venda	5	48.018.905	48.018.905
Reembolso	8	20.367.993	18.255.178
Reembolso de despesa		324.898	-
Depósitos judiciais		68.237	68.237
Imobilizado		6.683	6.683
Total do não circulante		68.786.716	66.349.003
Total do ativo		68.848.207	66.614.119

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GRANJA WERNECK S.A.

**BALANÇOS PATRIMONIAIS DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE**
(Valores em reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	6	455.070	487.011
Obrigações sociais	7	174.984	169.029
Obrigações tributárias	8	192.864	163.313
Total do circulante		822.918	819.353
Não circulante			
Adiantamento de terceiros	9	5.000.000	5.000.000
Obrigações tributárias	8	20.367.993	18.255.178
Provisão para contingência	13	158.295	-
Total do não circulante		25.526.288	23.255.178
Patrimônio líquido			
	10		
Capital social		4.030.433	3.751.248
Ajuste de avaliação patrimonial		47.986.859	47.986.859
Reserva estatutária		1.702	1.702
Prejuízo acumulado		(9.519.993)	(9.200.221)
Total do patrimônio líquido		42.499.001	42.539.588
Total do passivo e do patrimônio líquido		68.848.207	66.614.119

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GRANJA WERNECK S/A

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE**
(Valores em reais)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas/ (Despesas) operacionais		(267.841)	(448.491)
Despesas administrativas	11	(282.063)	(441.849)
Despesas tributarias		(976)	(4.242)
Despesas trabalhistas		-	(2.400)
Outras receitas/ (despesas)		15.198	-
Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiro		(267.841)	(448.491)
Receitas financeiras		1.591	1.421
Despesas financeiras	12	(53.522)	(68.518)
Prejuízo do exercício		(319.772)	(515.588)
Prejuízo por ação		(0,07)	(0,11)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GRANJA WERNECK S/A

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE**
(Valores em Reais)

Descrição	Capital Social	Reserva estatutária	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízo acumulado	Totais
Saldo 31 de dezembro de 2019	3.561.904	1.702	47.986.859	(8.684.633)	42.865.832
Integralização de capital em espécie	189.344	-	-	-	189.344
Prejuízo do exercício	-	-	-	(515.588)	(515.588)
Saldo 31 de dezembro de 2020	3.751.248	1.702	47.986.859	(9.200.221)	42.539.588
Integralização de capital em espécie	279.185	-	-	-	279.185
Prejuízo do exercício	-	-	-	(319.772)	(319.772)
Saldo 31 de dezembro de 2021	4.030.433	1.702	47.986.859	(9.519.993)	42.499.001

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GRANJA WERNECK S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE**
(Valores em Reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(319.772)	(515.588)
Ajuste para reconciliar o lucro líquido do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais		
Provisão para contingência	158.295	-
	(161.477)	(515.588)
(Aumento) reduções de ativos		
Reembolsos	(2.213.611)	(2.671.284)
Depósitos judiciais	-	(68.237)
	(2.213.611)	(2.739.521)
Aumento (reduções) de passivos		
Fornecedores	(31.941)	410.681
Obrigações sociais	5.955	91.685
Obrigações tributárias	2.142.366	2.582.519
Parcelamentos	-	(3.788)
	2.116.380	3.081.097
Recursos líquidos provenientes das atividades operacionais	(258.708)	(174.012)
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de financiamento		
Integralização de capital	279.185	189.344
Recursos líquidos provenientes das atividades de financiamento	279.185	189.344
Variação de caixa e equivalentes de caixa	20.477	15.332
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	20.477	15.332
Saldo anterior de caixa	41.014	25.682
Saldo final de caixa	61.491	41.014

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GRANJA WERNECK S/A

NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020 (Valores em reais)

1. Contexto operacional

A Granja Werneck S/A é uma SPE de capital fechado, com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais. Sua atividade principal é o parcelamento e comercialização do terreno constituído por seu patrimônio imobiliário, a compra e venda de imóveis, a incorporação imobiliária e a gestão destes bens.

Os lucros apurados pela SPE, na alienação das glebas de terras integrantes do seu patrimônio, serão integralmente transferidos aos acionistas através de distribuição de dividendos.

1.1. Contrato de venda e compra de imóveis e empreendimento habitacional

Resumo histórico das negociações:

1.1.1. Contratos celebrados com o Grupo Direcional

- 15 de dezembro de 2008: Instrumento Particular de Venda e Compra firmado entre a Granja Werneck S.A., Direcional Engenharia S.A. (“Direcional”) e Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Santa Margarida”), o qual foi aditado em 15 de dezembro de 2008 (“Contrato Original Direcional”). Esse documento é detalhado no item 1.2 abaixo.
- 27 de dezembro de 2013: Contrato do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV –celebrado entre Granja Werneck, Bela Cruz Empreendimentos, FAR - Fundo de Arrendamento Residencial e Município de Belo Horizonte. Este contrato foi resolvido em função da implementação de condição resolutiva nele prevista.
- 19 de outubro de 2018: Contrato de Compra e Venda de Imóveis com Preço Variável celebrado entre a Granja Werneck S.A. e a Santa Margarida, com a interveniente e garantidora Direcional, cuja eficácia depende de condições suspensivas ainda não verificadas (“Novo Contrato Direcional”).

Por meio deste instrumento, a Companhia se comprometeu a transferir à Santa Margarida (i) a área remanescente do contrato original (celebrado em 15 de dezembro de 2008) que não será transferida para a COHAB Minas (conforme definição abaixo) no âmbito da Permuta COHAB Minas (conforme adiante definida) (“Área Remanescente Granja Werneck”) e (ii) a área a ser recebida da COHAB Minas no âmbito da Permuta COHAB Minas, denominada Fazenda Marzagão, para que a Santa Margarida em tais áreas realize empreendimentos imobiliários e pague à Companhia a Participação GW, de acordo com o efetivo fluxo de recebimento da Receita Bruta, conforme detalhado nesse instrumento contratual, e descrito no item 1.3 abaixo.

1.1.2. Contrato celebrado com a COHAB Minas

- 8 de novembro de 2018: Compromisso de Permuta de Imóveis envolvendo Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB MINAS (“COHAB Minas”) e a Granja Werneck, homologado no Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, cuja eficácia depende de condições suspensivas ainda não verificadas (“Permuta COHAB Minas”).

Por meio de tal instrumento, a COHAB Minas se obrigou a dar em permuta à Companhia uma área no município de Sabará, MG, denominada Fazenda Marzagão, contra o recebimento da propriedade da Área Invasa, conforme detalhado no item 1.4 adiante.

1.2. Contrato Original Direcional

Em 15 de dezembro de 2008, a Granja Werneck S.A. e os antigos proprietários de outras glebas que, em conjunto, formam o imóvel denominado Granja Werneck (em sua grande maioria, atualmente também pertencentes ao quadro de acionistas da Companhia) firmaram com a Santa Margarida um Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra Condicionada e Outras Avenças, cujo objeto é a venda desses imóveis para a Santa Margarida. Participaram da operação, como primeiros anuentes, Rossi Residencial S.A. e Direcional. Este contrato continua em vigor até que rescindido ou implementadas as condições suspensivas previstas no Novo Contrato Direcional adiante descrito.

1.2.1. Reembolso de despesas

A cláusula 15ª, parágrafo primeiro, do Contrato Original Direcional previu a obrigação da Santa Margarida de pagar as despesas relativas à guarda dos Imóveis até o limite mensal de R\$20.000,00, corrigidos pelo IPCA.

A partir de julho de 2020 (ou seja, após o início do prazo a partir do qual a Santa Margarida passou a ter a faculdade de resolver integralmente o Contrato Novo Direcional, conforme descrito no item 1.3.4 abaixo), a Santa Margarida deixou de cumprir com a obrigação de pagamento de despesas acima citada.

1.3. Novo Contrato Direcional

A Companhia firmou, juntamente com Santa Margarida e Direcional, em 19 de outubro de 2018, Compromisso de Compra e Venda de Imóveis com Preço Variável, visando substituir o disposto no Contrato Original Direcional. Por meio do Novo Contrato Direcional, observadas determinadas condições suspensivas e resolutivas, a Santa Margarida (controlada da Direcional) se obrigou a pagar à Companhia determinados percentuais referentes à receita bruta relacionada à comercialização de lotes e unidades autônomas resultantes da exploração de dois imóveis, quais sejam: (i) área remanescente do imóvel objeto do Contrato Original (tendo em vista que parte deste imóvel foi invadida e ocupada por terceiros e seria objeto da Permuta COHAB Minas); e (ii) imóvel a ser recebido da COHAB Minas, denominado Fazenda Marzagão, localizado no município de Sabará, MG, conforme adiante detalhado.

1.3.1. Pagamento de R\$ 5 milhões

As partes declararam que foi pago pela Santa Margarida à Companhia, em três parcelas, o valor total de R\$ 5.000.000 (cinco milhões de reais), decorrentes das obrigações previstas na cláusula sexta, alínea “a”, “b” e “c” do Contrato Original Direcional (“Pagamento de R\$ 5 milhões”).

A Companhia outorgou à Direcional plena quitação em relação ao Pagamento de R\$ 5 Milhões, que somente será devolvido à Santa Margarida nas hipóteses expressamente previstas naquele instrumento.

Apesar de esta devolução estar condicionada (i) ao recebimento de receitas operacionais muito superiores à quantia de R\$ 5 milhões e (ii) considerando, dentro das condições mercadológicas atuais, a remota expectativa de a Companhia auferir receitas acima do piso estipulado no Novo Contrato Direcional e que obriguem a Companhia a devolver o referido valor, a administração julgou apropriado registrar o compromisso em seu passivo.

1.3.2. Suspensão das ações judiciais em curso

As partes se comprometeram a celebrar petições de suspensão dos processos judiciais em que litigam entre si, o que foi feito.

Uma vez que as condições suspensivas se implementem, as partes deverão celebrar petições de homologação de acordo para extinção das citadas ações judiciais.

1.3.3. Condições suspensivas

Todos os efeitos do Novo Contrato Direcional se encontram condicionados, de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à efetiva implementação dos seguintes eventos (“Condições Suspensivas”)

- a) Aprovação do Contrato Novo Direcional e da Permuta COHAB Minas no âmbito da assembleia de acionistas da Companhia, eventos já implementados na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 06 de novembro de 2018; e
- b) Celebração e registro, perante os cartórios de registro de imóveis competentes, da escritura de permuta prevista na Permuta COHAB Minas (“Escritura de Permuta”). A implementação dessa condição suspensiva ainda não ocorreu e depende, por sua vez, da implementação de condições suspensivas previstas no Compromisso de Permuta de Imóveis adiante descrito.

1.3.4. Condição resolutiva

A cláusula 19.1 do Novo Contrato Direcional (conforme aditado em 12 de maio de 2020) atribui à Santa Margarida a faculdade de resolver integralmente o Novo Contrato Direcional em caso de não celebração e registro, perante os cartórios de registro de imóveis competentes, da Escritura de Permuta, na forma ali contratada, até 1º de junho de 2020.

Logo, desde 2 de junho de 2020, a Santa Margarida tem a faculdade de resolver integralmente o Novo Contrato Direcional, a qual, todavia, não foi até então por aquela exercida.

Considerando que não houve a implementação as condições suspensivas previstas na Permuta COHAB Minas e, ainda, o processo de potencial renegociação dessa permuta iniciado pela COHAB Minas (descritos no item 1.4 adiante), os administradores da Companhia entendem que, no melhor interesse da Companhia, não se deve, no cenário atual, cobrar da Santa Margarida o cumprimento da mencionada obrigação, em vista do conseqüente agravamento do risco de resolução do Novo Contrato Direcional.

Conforme explanado pela administração na última Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, o esquema de segurança e guarda dos Imóveis foi reduzido e barateado a fim de desonerar a Companhia ao máximo.

1.4. Permuta COHAB Minas

A Companhia firmou, em 8 de novembro de 2018, junto com a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB Minas, o “Compromisso de Permuta de Imóveis”, em que a COHAB Minas se comprometeu a permutar com a Companhia uma área de 2.553.941 m², no município de Sabará, denominada Fazenda Marzagão, em troca de parte do imóvel denominado Granja Werneck, totalizando 1.894.751,18 m² (inclusive a respectiva parte invadida), sem qualquer espécie de torna para as partes envolvidas.

1.4.1. Garantia da equivalência dos valores dos imóveis permutados

O valor da Fazenda Marzagão foi fixado em R\$47.000.000 (quarenta e sete milhões de reais), conforme laudo e respectiva atualização constantes do Anexo III do contrato.

O valor do imóvel permutado da Companhia foi estimado em aproximadamente R\$47.000.000 (quarenta e sete milhões de reais), conforme apuração proporcional realizada com base no laudo preparado pela Caixa Econômica Federal no âmbito do processo administrativo que fundamentou a celebração do Contrato por Instrumento Particular de Compra Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, constante do Anexo IV.

1.4.2 Outros aspectos relevantes da transação

Em razão desta permuta, a Ação de Reintegração de Posse impetrada pela Companhia foi julgada extinta em 9 de novembro de 2018.

A transação foi homologada no Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na presença das partes, dos ocupantes do terreno permutado, bem como representantes do Ministério Público e Defensoria Pública.

A decisão que homologou o referido acordo ainda transitou em julgado; logo, foi implementada a condição suspensiva a ela pertinente.

Todavia, a nova diretoria da COHAB Minas procurou a diretoria da Companhia propondo um ajuste dos termos contratados na Permuta COHAB Minas, de forma a, na visão da COHAB Minas, mitigar riscos jurídicos que alegadamente existiriam em tal instrumento. Em razão dessa negociação, foi celebrado o instrumento abaixo descrito.

1.4.3. Memorando de Entendimentos firmado com o Estado de Minas Gerais, a Cohab Minas e Prefeitura de Belo Horizonte

A Companhia firmou, em 2 de junho de 2021, junto com a COHAB Minas, o Estado de Minas e Gerais e a Prefeitura de Belo Horizonte, Memorando de Entendimentos prevendo ajustes ao procedimento de implementação da permuta prevista na Permuta COHAB Minas acima comentada, solicitados pela COHAB Minas e pelo Estado de Minas Gerais (“MOU”).

Nos termos do MOU, (i) a COHAB Minas e o Estado de Minas Gerais identificaram a impossibilidade prática e legal para a implementação da Permuta COHAB Minas nos termos previstos no pertinente Compromisso de Permuta, e manifestaram que, para o cumprimento do acordo judicial no âmbito da ação de reintegração de posse referente ao tema, inclusive para a efetivação da mencionada permuta, haveria a necessidade de readequar o procedimento até então adotado e estabelecer um novo procedimento; (ii) foi estabelecido tal novo procedimento, o qual inclui 5 (cinco) etapas, quais sejam:

“I - Medida 1 – o ESTADO, por meio de decreto expropriatório pertinente, realizará a desapropriação da Fazenda Marzagão e assumirá a sua respectiva propriedade;

II - Medida 2 – o ESTADO, por meio de decreto expropriatório pertinente, realizará a desapropriação do Imóvel GW e assumirá a sua respectiva propriedade, sendo certo que o ESTADO utilizará a Fazenda Marzagão para fins de pagamento da indenização devida à GW em decorrência da desapropriação do Imóvel GW; e

III - Medida 3 – o ESTADO transferirá a propriedade do Imóvel GW para a PBH, para que a PBH, nos termos do item 1.3 abaixo, possa promover a regularização fundiária dos assentamentos irregulares integrantes da “Ocupação Izidora”, sendo que, o ESTADO, desde já, se compromete a custear e executar, por si próprio e/ou por meio de suas concessionárias, estatais, delegatárias ou terceiros, as obras necessárias ao fornecimento de energia elétrica, água e esgotamento sanitário no Imóvel GW.

IV - Medida 4 - a PBH receberá a propriedade do Imóvel GW como compensação pela obrigatoriedade de transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba descrita na matrícula nº 106222 no Cartório do 6º ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, decorrente do Processo Administrativo nº 01- 158204/13-04, de parcelamento do solo da Cidade Administrativa, dando plena quitação ao Estado.

V - Medida 5 - até que sejam concluídos os trâmites de transferência de propriedade do Imóvel para a PBH, a COHAB MINAS e o ESTADO, em caráter complementar às suas responsabilidades, autorizam a PBH a realizar ações para a contenção de novas ocupações irregulares e preservação do Imóvel aqui tratado, sendo certo que a GW não se opõe à realização de tais atos pela PBH”.

Ainda de acordo com o MOU, os efeitos do MOU estão condicionados (i) de forma suspensiva, à aprovação do acordo previsto no MOU por parte da Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, mediante a publicação da lei aplicável, e homologação deste novo acordo no âmbito da supra-referida ação de reintegração de posse; e (ii) de forma resolutiva, ao cumprimento das citadas condições suspensivas até 1º de outubro de 2021.

Ademais, foi firmado aditivo ao mencionado MOU, em 30 de setembro de 2021, prorrogando o prazo relacionado à condição resolutiva acima explicitado de 1º de outubro de 2021 para 1º de julho de 2022. A Diretoria da Companhia tem atuado junto à COHAB Minas, o Estado de Minas Gerais e a Prefeitura de Minas Gerais no sentido de implementar o disposto no MOU (conforme aditado) tão logo possível.

Caso o disposto no MOU não seja implementado até 1º de julho de 2022, os efeitos do MOU serão extintos, hipótese em que a Permuta COHAB Minas voltará a vigor conforme originalmente celebrada, hipótese em que a Companhia terá a opção de buscar executar judicialmente a Permuta COHAB Minas, matéria a ser oportunamente submetida à análise dos acionistas.

Em 18 de dezembro de 2021, houve a publicação no Diário Oficial do decreto de desapropriação da Fazenda Marzagão.

1.5. Outros riscos dos negócios contratados

Além do já explanado acima, os riscos que podem afetar a concretização dos negócios supra descritos são:

- Existem débitos tributários sobre parte do terreno (IPTU e ITBI) que a Companhia se comprometeu a entregar em permuta à COHAB Minas. A Permuta COHAB Minas estabelece que, até a data do registro da Escritura de Permuta junto ao cartório de imóveis, estará em dia com a relação ao pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas e outras responsabilidades, incluindo, mas não se limitando, a ITR, IPTU, taxas do lixo e eventuais multas administrativas. O passivo tributário aqui mencionado é de aproximadamente R\$20.367.993 em 31 de dezembro de 2021 (aproximadamente R\$18.255.178 em 31 de dezembro de 2020).
- A Companhia vem apresentando prejuízos operacionais consecutivos e capital de giro negativos.

O sucesso do empreendimento depende diretamente da solução satisfatória destes assuntos. A Administração da Companhia continua envidando os seus melhores esforços para eliminar os riscos descritos acima. E, considerando: (i) o valor potencial das propriedades imobiliárias da Companhia; (ii) os direitos contratuais da Companhia; e (iii) a dificuldade de se encontrarem fontes alternativas e atrativas para o financiamento de suas atividades enquanto não há a implementação das condições suspensivas previstas no Novo Contrato Direcional e na Permuta COHAB Minas, a Administração, a fim de custear as operações da Companhia tem como única opção recorrer a aumentos de capital.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil com observância às disposições contidas na Lei das Sociedades Anônimas e incorporam as alterações das Leis Nº. 11.638/07 e Nº. 11.941/09 e a resolução CFC Nº. 1.255/2009 NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

A administração autorizou a conclusão da elaboração e aprovou as demonstrações contábeis de 01 de abril de 2022.

3. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

a) Base de preparação

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Granja Werneck S/A.

b) Reconhecimento de receitas e apuração do resultado

As receitas e despesas são registradas conforme o regime de competência.

c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

d) Outros ativos circulantes

São apresentados pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

e) Imóveis disponíveis para venda

Estão avaliados pelo custo de integralização de ações e suportados pelos acionistas em laudo de avaliação imobiliária feito por empresa especializada.

f) Passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias.

g) Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem as disponibilidades e aplicações financeiras. São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido dos rendimentos auferidos até a data dos balanços.

h) Demonstração dos Fluxos de Caixa

A demonstração dos fluxos de caixa, foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CPC. A demonstração reflete as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados utilizando o método indireto.

i) Demonstração de Resultados Abrangentes

Nas movimentações do Patrimônio Líquido da Companhia para os exercícios apresentados de forma comparativa, não foram identificados outros resultados abrangentes que assim requeressem a elaboração e apresentação da Demonstração dos Resultados Abrangentes. Desta forma a Companhia não está apresentando a Demonstração dos Resultados Abrangentes –DRA.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa inclui os recursos em moeda local, os saldos mantidos em contas bancárias para livre movimentação e investimentos temporários em aplicações financeiras de imediata liquidez.

Descrição	2021	2020
Bancos conta movimento	1	1
Aplicações financeiras	61.490	41.013
Total caixa e equivalentes de caixa	61.491	41.014

Não há equivalentes de caixa cuja movimentação seja restrita, ou com riscos relevantes sobre sua realização e valorização.

5. Imóveis disponíveis para venda

Decorrem dos imóveis que fazem parte do negócio imobiliário realizado pela Companhia com terceiros interessados em implementar empreendimentos imobiliários. O valor referente aos lotes da Granja Werneck não permutados na área de 1.652.535,94 m², estão demonstrados ao valor histórico e não correspondem ao valor justo, ou seja, de mercado.

Em 8 de novembro de 2018, foi homologado o acordo de permuta entre a COHAB Minas e a Granja Werneck, em que o Estado de Minas Gerais determinou por meio de Despacho Governamental 33/2018, que a COHAB Minas assumira a responsabilidade, juntamente com a REURB (Regularização Fundiária Urbana), pela área ocupada dentro do imóvel da Companhia, através de permuta de terreno de sua propriedade.

O reconhecimento do contrato de permuta firmado entre a Companhia e a COHAB Minas foi realizado com base no laudo de avaliação da Fazenda Marzagão. Sendo assim, o saldo está demonstrado pelo valor justo.

Descrição	2021	2020
Granja Werneck S.A.	1.018.905	1.018.905
Fazenda Marzagão	47.000.000	47.000.000
Total de imóveis disponíveis p/ venda	48.018.905	48.018.905

6. Fornecedores

Descrição	2021	2020
Orplan Auditores Independentes	-	2.100
Araújo Massote & Moss Sociedade de Advogados	343.802	310.458
Quality Vigilância e Segurança Empresarial Ltda.	102.719	152.573
Ricci Diarios Publicações e Agenciamento Ltda.	-	5.680
Correa Pardini Sociedade Ins. Ltda.	8.549	15.000
Estado de Minas S.A.	-	1.200
Total de fornecedores	455.070	487.011

7. Obrigações sociais

Descrição	2021	2020
INSS	174.984	169.029
Total de obrigações sociais	174.984	169.029

8. Obrigações tributárias

As obrigações tributárias de curto prazo referem-se a tributos correntes e estão assim demonstrados nas datas dos balanços:

Descrição	2021	2020
Retenção da Lei 10.833/07	76.932	69.755
IRPJ	8	15.425
IRRF	16.985	-
ISSQN a recolher	98.796	78.133
Contribuição Social	143	-
Total de Obrigações tributárias	192.864	163.313

Impostos e contribuições a pagar / tributos reembolsáveis

Representam os valores de IPTU e ITBI estimados no encerramento de cada exercício.

Os valores envolvidos podem ser assim demonstrados:

Descrição	2021	2020
IPTU	16.132.814	14.019.999
ITBI	4.235.179	4.235.179
Total de Obrigações tributárias	20.367.993	18.255.178

9. Adiantamento de terceiros

Com a celebração do Novo Contrato Direcional, o adiantamento de R\$ 5.000.000 realizado pela Santa Margarida no âmbito do Contrato Original Direcional somente será devolvido se as receitas efetivamente auferidas pela Companhia com base nesse instrumento contratual excederem determinado patamar.

Conforme comentado na nota explicativa 1.3.1, a Administração, de forma conservadora, reconheceu, no exercício atual, o adiantamento em seu passivo, apesar (i) da relação direta com a receita a ser realizada, e que, tecnicamente, ainda não pode ser reconhecida nas demonstrações contábeis; e (ii) a remota possibilidade das receitas auferidas atingirem o piso estabelecido no novo contrato.

Descrição	2021	2020
Adiantamento de terceiros	5.000.000	5.000.000
Total de adiantamento de terceiros	5.000.000	5.000.000

10. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia é composto por 4.703.275 ações ordinárias sem valor nominal, distribuídas entre 62 acionistas, sendo, em sua maioria, pessoas físicas. O maior acionista individual da Companhia detém cerca de 18% das ações. Não há acordo de acionistas ou grupo de controle.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, houve aumento de capital em espécie no montante de R\$279.185 (2020 - R\$189.344).

O ajuste de avaliação patrimonial reflete a diferença entre o valor contábil do imóvel da Companhia e o imóvel que foi permutado com a COHAB Minas, representado pela Fazenda Marzagão, conforme nota explicativa 1.4.1.

11. Despesas administrativas

Descrição	2021	2020
Honorários contábeis	(36.045)	(29.524)
Honorários/ pró-labore	-	(12.399)
Despesas com serviços de terceiros	(19.490)	(3.306)
Taxas diversas	(1.416)	-
Honorários advocatícios	-	(297.032)
Despesas com publicações	(57.840)	(17.480)
Luz	(3.966)	(2.306)
Telefone	(2.599)	(1.746)
Segurança	-	(77.060)
Provisão para contingências	(158.295)	-
Outras despesas administrativas	(2.412)	(996)
Total de despesas administrativas	(282.063)	(441.849)

12. Despesas financeiras

Descrição	2021	2020
Despesas bancárias	(1.409)	(1.386)
Juros passivos	(33.343)	(14.649)
Juros sobre impostos	(18.753)	(52.483)
IOF	(17)	-
Total de despesas financeiras	(53.522)	(68.518)

13. Contingências

Existem processos cíveis avaliados pelos assessores jurídicos da empresa, como sendo de probabilidade de perda provável no montante de R\$158.295 provisionados em 31 de dezembro de 2021, os processos avaliados com probabilidade de perda possível é de R\$ 14.264.503 (2020 - R\$ 13.478.763).

A maior parte do valor destes processos refere-se à Ação de Obrigação de Fazer, no valor de R\$11.259.228 (2019 - R\$11.259.228) movida pela Companhia no sentido de exigir da Direcional o pagamento dos IPTUs aos imóveis objeto do Contrato Original Direcional.

Conforme estabelecido no Novo Contrato Direcional, as partes celebraram as petições de suspensão dos processos judiciais em que litigam entre si.

14. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia encontram-se registrados em contas patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020 por valores que se aproximam de seus valores justos nessas datas. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais que visam à obtenção de liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Conforme política interna, o resultado financeiro da Companhia deve ser oriundo da geração de caixa do seu negócio e não de ganhos no mercado financeiro. Portanto, considera que a utilização de derivativos deve ser apenas para proteger eventuais exposições que ela possa ter decorrentes dos riscos aos quais ela está exposta, sem fins especulativos. Os principais instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2021 são as contas bancárias/aplicações financeiras de liquidez imediata que totalizam R\$61.491 (2020 - R\$41.014), classificadas como equivalentes de caixa.

15. Remuneração dos diretores, conselheiros fiscais e assessores legais

Como parte integrante do plano de redução de custos, a Companhia alterou a forma de remuneração de seus colaboradores diretos e indiretos.

Nesta linha, firmou contratos com os respectivos diretores prevendo remuneração equivalente a 1% (para cada diretor) dos dividendos que vierem a ser efetivamente pagos aos acionistas. Esta forma de remuneração substituiu os honorários fixos que eram pagos até dezembro de 2018.

Também foram firmados contratos de remuneração exclusivamente pró-êxito com os membros efetivos do Conselho Fiscal, atribuindo-lhes direito a 0,33% (para cada membro efetivo) dos dividendos que vierem a ser efetivamente pagos aos acionistas.

Similarmente, foram celebrados contratos com o Battella, Lasmar e Silva Advogados, que atuou na negociação e celebração do Novo Contrato Direcional e da Permuta COHAB Minas, bem como vem assessorando juridicamente a Companhia de forma ampla. Os honorários devidos no âmbito desses contratos correspondem a percentuais dos valores dos dividendos que vierem a ser efetivamente pagos aos acionistas, conforme aprovado em assembleia de acionistas da Companhia.

Não existem provisões contábeis para estas remunerações tendo em vista: (i) a inexistência do negócio efetivo e, conseqüentemente, (ii) a falta de previsão razoável das receitas a serem auferidas pela Companhia quando da realização do negócio pretendido.

16. Impacto da COVID-19 nas demonstrações financeira

A Administração da Companhia vem acompanhando atentamente as notícias acerca do vírus Covid-19, assim como as reações dos mercados em razão da expectativa de desaquecimento da economia global. Não foram observadas até a data da apresentação das demonstrações contábeis disrupção relevante nas comunidades e atividades econômicas nas principais áreas onde a Companhia atua. Embora não seja possível prever nesse momento a extensão, severidade e duração dos impactos do vírus Covid-19, a Administração entende que até a data da apresentação das demonstrações contábeis, não foram identificados impactos significativos que pudessem modificar suas premissas de negócio e a mensuração dos seus ativos e passivos nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2021. A Companhia espera que as providências tomadas pelas autoridades sanitárias e de saúde sejam suficientes para reter a expansão do vírus no âmbito regional e global.

Diretoria

Otávio Azeredo Furquim Werneck
Presidente

Acácio Jeferson Vinha dos Santos
Vice-Presidente

Responsável Técnico

Gabriel Filipe Miranda Diniz
Contador - CRC-MG 105.220/O
CPF: 016.631.616-40