

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes 31 de
dezembro de 2021

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	7 e 8
Demonstração dos resultados do exercício e abrangente	9 e 10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	11
Demonstração dos fluxos de caixa.....	12
Notas explicativas às demonstrações contábeis	13

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Administradores e Cotistas da
Nova Colorado S.A.
Recife - PE

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Nova Colorado S.A. (“Companhia”) identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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, individual e consolidada da Nova Colorado S.A. 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 contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas estão descritas na seção a seguir intitulada: “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. 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 (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1. as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída sobre os aspectos relacionados à transferência de controle segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Capital circulante líquido negativo

Em 31 de dezembro de 2021 as demonstrações contábeis da controladora apresentam passivo circulante maior que o ativo circulante em R\$ 101.134. Essa exposição de caixa é basicamente decorrente da operação financeira em que a controladora assumiu a posição de devedora das cessões fiduciária de recebíveis. Embora esse cenário possa ser temporário a Companhia poderá recorrer a aportes dos acionistas para fazer frente a essas obrigações. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil 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 individuais e consolidadas a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia 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 Companhia e suas controladas 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 responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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 e suas controladas;
- 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e conseqüentemente pela opinião de auditoria.

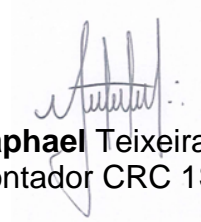
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2022.

Pemom Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.056/O-2



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP-302.257/O-5

NOVA COLORADO S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	1.986	1.901	4.669	4.659
Títulos e valores mobiliários	3.2	8.538	3.731	9.520	3.756
Contas a receber	4	-	-	53.521	29.645
Adiantamentos	-	140	38	523	420
Tributos a recuperar	-	145	25	569	1.514
Imóveis destinados à venda	5	1.559	14.943	37.891	72.876
Outros ativos	-	84	-	138	37
Total do ativo circulante		12.452	20.638	106.831	112.907
Não circulante					
Contas a receber	4	-	-	175.024	209.769
Títulos e valores mobiliários	3.2	63.219	61.325	63.219	61.326
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	6	10.659	5.418	10.659	5.392
Outros ativos	-	-	-	81	100
Investimentos	7.1	271.071	241.656	42.549	38.860
Imobilizado Líquido	-	155	138	165	148
Intangível	-	36	53	36	53
Total do ativo não circulante		345.140	308.590	291.733	315.648
Total do ativo		357.592	329.228	398.564	428.555

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

NOVA COLORADO S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	14.345	12.521	14.345	12.521
Fornecedores e credores por imóveis compromissados	9	367	174	419	4.708
Obrigações trabalhistas, tributárias	11	585	619	2.898	726
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11	-	249	2.006	2.863
Adiantamentos de clientes	13	-	-	2.035	3.594
Dividendos a pagar	15.3	3.208	3.208	3.208	3.208
Contas a pagar	10	95.081	59.720	11.580	13.596
Parceiros em empreendimentos	12	-	-	29.369	27.179
Total do passivo circulante		113.586	76.491	65.860	68.395
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	83.116	90.494	83.116	90.494
Fornecedores e credores por imóveis compromissados	9	-	-	-	4.106
Parceiros em empreendimentos	12	-	-	76.159	88.603
Tributos correntes com recolhimento diferido	11	-	-	12.045	14.039
Provisão para demandas judiciais	14	455	83	930	742
Total do passivo não circulante		83.571	90.577	172.250	197.984
Patrimônio líquido					
Capital social	15.1	85.594	45.594	85.594	45.594
Reservas de capital	15.4	7.749	7.749	7.749	7.749
Reservas de lucros	15.5	14.322	16.047	14.322	16.047
Reserva especial	15.6	52.770	92.770	52.770	92.770
Total do patrimônio líquido controladora		160.435	162.160	160.435	162.160
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	19	16
Total patrimônio líquido consolidado		160.435	162.160	160.454	162.176
Total do passivo e do patrimônio líquido		357.592	329.228	398.564	428.555

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares Reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	16			49.227	16.071
(-) Custos dos lotes vendidos	17	-	-	(36.862)	(11.950)
(=) Lucro bruto		-	-	12.365	4.121
(+/-) Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	18	(8.088)	(6.510)	(10.888)	(4.571)
Equivalência patrimonial	7.1	31.619	28.931	3.688	2.612
Outras despesas e receitas	20	2	2	6.757	6.185
(=) Resultado antes do resultado financeiro		23.533	22.423	11.922	8.347
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	19	(28.061)	(10.957)	(29.612)	(12.412)
Receitas financeiras	19	3.703	3.025	18.193	19.689
(=) Resultado antes das provisões tributárias		(825)	14.491	503	15.624
(-) Provisão para imposto de renda e contribuição social	21	(900)	(984)	(2.225)	(2.115)
(=) Lucro do exercício		(1.725)	13.507	(1.722)	13.509
Prejuízo do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	(1.722)	13.509
Acionistas não controladores		-	-	(3)	(2)
		-	-	(1.725)	13.507

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro do exercício	(1.725)	13.507	(1.722)	13.509
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	(1.725)	13.507	(1.722)	13.509
Resultado do exercício atribuível a:				
Acionistas controladores	(1.725)	13.507	(1.722)	13.509
Acionistas não controladores	-	-	(3)	(2)
	(1.725)	13.507	(1.725)	13.507

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares Reais - R\$)

	Notas	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros	Reserva especial	Total patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total patrimônio líquido consolidado
Saldo em 31 de dezembro 2019		45.594	7.073	6.424	92.770	151.861	15	151.876
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro do exercício	15.4	-	-	13.507	-	13.507	1	13.508
Reserva legal	-	-	676	(676)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatório	-	-	-	(3.208)	-	(3.208)	-	(3.208)
Saldo em 31 de dezembro 2020		45.594	7.749	16.047	92.770	162.160	16	162.176
Aumento de capital	14.1	40.000	-	-	(40.000)	-	-	-
Prejuízo do exercício	15.4	-	-	(1.725)	-	(1.725)	3	(1.722)
Saldo em 31 de dezembro 2021		85.594	7.749	14.322	52.770	160.435	19	160.454

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) para os exercícios findos

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes das provisões tributárias	(825)	14.491	502	15.624
Ajustes para conciliar o resultado de caixa e equivalente de caixa aplicadas/geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	62	42	64	39
Apropriação de encargos sobre financiamentos	27.967	9.019	27.967	9.019
Equivalência patrimonial	(31.620)	(28.931)	(3.689)	(2.612)
Tributos correntes com recolhimento diferido	(249)	128	(2.851)	(1.158)
Ajuste a Valor Presente (AVP)	-	-	(12.970)	(9.483)
Provisão para demandas judiciais	372	123	188	5.262
Resultado do exercício ajustado	(4.293)	(5.128)	9.211	16.691
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	23.839	18.413
Lotes destinados à venda	13.384	(4.836)	34.985	1.216
Outros ativos	(306)	55	760	(1.439)
Fornecedores	193	36	(8.395)	(689)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(34)	(6)	2.172	43
Adiantamento de clientes	-	-	(1.559)	226
Parceiros em empreendimentos	-	-	(10.254)	(6.221)
Outros passivos	35.361	29.082	(2.014)	3.187
Caixa líquido (gerados) aplicado pelas atividades operacionais	44.305	19.203	48.745	31.427
Imposto de renda e contribuição social pagos	(900)	(524)	(2.225)	(2.894)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos	2.205	8.522	(0)	-
Aplicação/resgate (líquida - o) em títulos e valores mobiliários	(6.701)	(1.763)	(7.657)	(1.758)
Aplicações de investimento	-	-	-	-
Recebimento de venda de imobilizado	-	-	-	-
Acrécimo do ativo imobilizado e intangível	(62)	8	(64)	9
Aumento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) em controladas	(5.241)	(3.218)	(5.267)	(3.193)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(9.799)	3.549	(12.989)	(4.942)
Fluxo de caixa de financiamento				
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Amortização de empréstimos	(33.521)	(24.993)	(33.521)	(24.993)
Pagamento de dividendos	-	3.208	-	3.208
Aumento em empréstimos	-	1.212	-	1.212
Integralização de reservas com dividendos	-	-	-	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	(33.521)	(20.573)	(33.521)	(20.573)
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	85	1.655	10	3.018
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	1.901	246	4.659	1.641
No final do exercício	1.986	1.901	4.669	4.659
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	85	1.655	10	3.018

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

1. Contexto operacional

A Nova Colorado S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado com sede em Recife, Estado de Pernambuco e controlada pela Lote 01 Empreendimentos S.A..

A Companhia e suas sociedades controladas ("Grupo") têm por atividade preponderante a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários notadamente a urbanização de loteamentos e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis.

Em 31 de dezembro de 2021 a Controladora apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes de R\$ 101.134. Tal excesso é considerado temporário visto que a Companhia controla e administra seu caixa de forma centralizada e consolidada. Tal prática é observada no capital circulante "Consolidado" cujo saldo positivo é de R\$ 40.971.

Adicionalmente em virtude da crise econômica brasileira a Companhia passou por uma reestruturação econômica e financeira e espera uma melhora para os anos de 2022 e 2023.

Os acionistas se comprometem em prover o suporte financeiro necessário para permitir que a Companhia e suas controladas cumpram com suas obrigações.

Impactos da Pandemia

A Administração da Companhia tem acompanhado atentamente os impactos da pandemia causada pelo novo coronavírus (COVID-19) no mercado internacional e em especial no mercado brasileiro.

Nesse sentido diversas medidas estão sendo adotadas por vários países para combater o avanço do vírus sendo possível que esses procedimentos possam impactar negativamente suas atividades econômicas e desta maneira podem também impactar as operações e resultados financeiros da Companhia.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

A Companhia não identificou até a data de divulgação destas demonstrações financeiras, impactos significativos do surto da pandemia na sua operação principalmente no tangente à inadimplência e distratos de clientes ou redução do volume de vendas.

Adicionalmente, não houve alteração significativa na evolução das obras dos empreendimentos em construção.

A Companhia adota ações frequentes como: higienização, medidas para evitar aglomerações, realização de reuniões por plataformas virtuais ou canais de atendimento exclusivo entre outras.

Iniciou-se também várias medidas educativas e preventivas para colaboradores passando a atuar preferencialmente com teletrabalho. As atividades comerciais têm utilizado os meios digitais com os clientes, portanto, mesmo considerando o cenário de incertezas, quanto à erradicação do surto pandêmico para a retomada normal das atividades a Administração está acompanhando atentamente o curso da pandemia para lidar com seus impactos dentre outras questões.

Aprovação das demonstrações contábeis

A emissão destas demonstrações contábeis aprovada pela diretoria da Companhia em 31 de março de 2022.

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir ativos e passivos financeiros mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) do exercício.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Pressuposto de continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações contábeis a Administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação em futuro previsível. A Administração concluiu que não há nenhuma incerteza que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações contábeis.

2.1.1. Base de consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as SPEs) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais.

As entidades controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Os resultados das controladas e controladas em conjunto adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição.

As informações contábeis das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas cuja participação percentual na data destas informações contábeis é assim composta:

Razão social – Controladas	% Participação	
	2021	2020
Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colassu Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colaru Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colema 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colvitória Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Razão social – Controladas	% Participação	
	2021	2020
Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
Coljaz 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colaru 4 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colfeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%

2.1.2. Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo.

Para as compras de participações de não controladores a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido.

Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

2.1.3. Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter controle qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

Além disso quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

2.2. As principais práticas contábeis adotadas

As principais práticas contábeis são:

2.2.1. Moeda funcional

A Companhia e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico usando o Real (R\$) como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

As demonstrações contábeis estão apresentadas em milhares de Reais (R\$).

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Adicionalmente a Companhia e suas controladas não realizam operações em moeda estrangeira.

2.2.2. Reconhecimento da receita

CPC 47 (IFRS 15) – Receitas de contratos

A norma estabelece nova disciplina normativa baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em momento específico do tempo, seja essa transferência observada ao longo do tempo conforme a satisfação ou não das denominadas: “obrigações de performance” contratuais.

Em linha com o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sobre a aplicação da NBC TG 47, a Companhia e suas controladas concluíram que existe transferência de riscos e benefícios de forma contínua e conseqüentemente que o critério de reconhecimento de receita ao longo do tempo também conhecido como percentual da evolução da obra (*POC - Percentage of Completion Method*) seria o mais adequado.

A Companhia mantém uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado minimamente aceitável para os propósitos aos quais se destina.

Adicionalmente o ofício considera o ajustamento preditivo quando a receita não apresenta um grau de confiabilidade quanto à entrada para a entidade dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Com base na sua avaliação a Companhia e suas controladas efetuaram ajustes no balanço de abertura referentes à “provisão para distratos”.

2.2.3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalente de caixa incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “avaliadas ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR)”. A abertura destas aplicações por tipo está apresentada na Nota Explicativa nº 3.1..

Títulos e valores mobiliários substancialmente incluem Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), os quais são classificados a Valor Justo por meio de Resultado (VJR).

2.2.4. Contas a receber

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo Custo Amortizado (CA) com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para risco de crédito ou para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

2.2.5. Tributos a recuperar

São registrados nessa conta os valores de imposto de renda retidos de aplicações financeiras e impostos e contribuições a compensar.

2.2.6. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das demonstrações contábeis da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

Na controladora o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento não sendo amortizado. Em função do ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente) ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina em cada data de fechamento do balanço patrimonial se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo.

Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

2.2.7. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos (teste de “*impairment*”)

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável.

Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment* os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC).

Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment* são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.2.8. Imobilizado líquido

O ativo imobilizado é registrado ao custo de aquisição deduzido de depreciação calculada pelo método linear que leva em consideração o tempo de vida útil econômica estimada dos bens.

Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é registrado na demonstração do resultado no exercício em que incorrer.

2.2.9. Intangível

Está representado por licenças de *software* adquiridas registradas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados.

Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável entre três a cinco anos. Os custos associados à manutenção de *softwares* e outros gastos de desenvolvimentos (que não atendam aos critérios de capitalização) são reconhecidos como despesa conforme incorridos.

2.2.10. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios.

As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de loteamentos.

As contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo Custo Amortizado (CA) com o uso do método de taxa efetiva de juros.

Na prática são normalmente reconhecidas ao valor do contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

2.2.11. Garantias

A Companhia e suas controladas contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem garantias.

Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade entre outras cláusulas protetivas, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas.

2.2.12. Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo, Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), obrigações por emissão de CCI e *debêntures*.

Após a mensuração inicial esses ativos financeiros são contabilizados ao Custo Amortizado (CA) utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva) menos perda por redução ao valor recuperável.

O Custo Amortizado (CA) é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos.

Os empréstimos e financiamentos estão atualizados pelas variações monetárias acrescidos dos respectivos encargos contratuais incorridos até a data do balanço.

As *debêntures* a pagar estão atualizadas em conformidade com os índices previstos nos contratos até a data do balanço.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia liquida financeiramente a cessão de Créditos de Recebíveis Imobiliários (CRI) quando for efetivada a securitização e a respectiva emissão de CRIs.

Essa cessão possui direito de regresso contra a Companhia e dessa forma a Companhia transfere os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem demora significativa a um terceiro por força de um acordo ou “repasse” e:

- (a)** A Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo;
- (b)** A Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos a um ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso a Companhia também reconhece um passivo associado.

O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia dos dois o menor.

2.2.13. Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social – corrente

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais.

As alíquotas de impostos e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Conforme facultado pela legislação tributária certas empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

Imposto de renda e contribuição social – diferido

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício.

Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.2.14. Demais 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-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

2.2.15. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são Ajustados pelo seu Valor Presente (AVP) no registro inicial da transação levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e em certos casos implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

Subsequentemente, estes efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.2.16. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.2.17. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A elaboração das demonstrações contábeis requer a adoção por parte da Administração de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

Estimativas e premissas

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

a) Demandas judiciais e riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras.

Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas poderemos ser adversamente afetados independentemente do respectivo resultado.

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.

b) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação incluindo o método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como por exemplo: risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade.

Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados compostos principalmente pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras são regularmente revisados conforme evolução das obras e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

2.2.18. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos e *debêntures*, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

i) Ativo financeiro ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR)

Um instrumento é classificado pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR) se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR) se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco.

Após reconhecimento inicial custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

Instrumentos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

ii) Ativos financeiros

Um ativo financeiro é mensurado ao Custo Amortizado (CA) se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao (VJR):

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram em datas específicas fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado) em parte ou integralmente quando: os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

iii) Passivos financeiros

Outros passivos financeiros ao Custo Amortizado (CA)

Os outros passivos financeiros incluindo empréstimos, financiamentos, *debêntures*, fornecedores e outras contas a pagar são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação.

Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo Custo Amortizado (CA) utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

2.2.19. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas substancialmente por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

2.2.20. Pronunciamentos novos ou revisados e interpretações de normas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022.

A Companhia não adotou de forma antecipada essas normas na preparação destas demonstrações contábeis.

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a período anuais com início em ou após
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 – Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre Investidor e sua Coligada ou <i>Joint Venture</i>	Sem Definição
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	01/01/2023
Alterações à IFRS 3	Referência a Estrutura Conceitual	01/01/2022
Alterações à IAS 16	Imobilizado – Recursos antes do uso Pretendido	01/01/2022
Alterações à IAS 37	Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento de Contrato	01/01/2022
Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRS 2018-2020	Alterações à IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 – Arrendamentos e IAS 41 – Agricultura	01/01/2022
Alterações à IAS 1 e IFRS Declaração da Prática	Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2022
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Impostos Diferidos Relacionados a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

As normas acima apresentadas não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações contábeis da Companhia.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

3.1. Caixa e equivalente de caixas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa	27	27	68	40
Conta Corrente	1.959	1.874	4.601	4.619
	1.986	1.901	4.669	4.659

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fundo de liquidez circulante (i)	8.538	3.731	9.520	3.756
Fundo de liquidez não circulante (i)	63.219	61.325	63.219	61.326
	71.757	65.056	72.739	65.082

(i) O valor das cotas subordinadas em 31 de dezembro de 2021 e 2020 refere-se à garantia contratual nas operações de desconto de recebíveis conforme Nota Explicativa nº 7. O prazo para resgate dessas retenções está vinculado ao fluxo de recebimentos das operações supracitadas sendo que o último vencimento ocorrerá em 1º de fevereiro de 2024. A remuneração é calculada com base na variação do IGPM + 12% a.a..

4. Contas a receber

	Consolidado	
	2021	2020
Receita apropriada	351.098	368.021
Parcelas recebidas	(70.754)	(66.018)
Ajuste do Valor Presente dos recebíveis (AVP)	(39.325)	(20.721)
Provisão para distratos (i)	(12.474)	(41.868)
Contas a receber apropriado	228.545	239.414
Circulante	53.521	29.645
Não circulante	175.024	209.769

(i) A provisão foi constituída considerando a FIT (Fração Ideal do Terreno) e POC (Percentage of Completion) de cada empreendimento sobre as inadimplências acima de 90 dias.

As contas a receber de lotes não concluídos e concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.2.15..

A taxa utilizada no cálculo do valor presente em 31 de dezembro de 2021 foi de 4,34% e 2,14% em 31 de dezembro de 2020.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Os saldos a receber estão sujeitos à atualização conforme cláusulas contratuais, as quais substancialmente preveem a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV) a partir da assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção estão próximos ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.2.2.) líquida das parcelas já recebidas.

A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no ativo circulante. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas pode ser assim demonstrado por ano de vencimento:

Ano	Consolidado	
	2021	2020
Vencidos	4.909	4.806
A vencer		
2022	62.803	114.017
2023	55.755	47.665
2024	39.550	33.160
2025	24.141	33.160
2026 em diante	101.671	40.062
	288.829	272.871
Receita a apropriar (i)	(60.284)	(33.457)
Contas a receber	228.545	239.414

(i) Apresentamos acima os montantes em aberto da posição financeira a receber de clientes e deduzimos a parcela de receita a apropriar. A receita de vendas a apropriar refere-se à parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua (Nota Explicativa nº 2.2.2.).

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

5. Imóveis destinados à venda

Representado por terrenos para futuros empreendimentos e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (empreendimentos em construção) como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Projeto em desenvolvimento	-	-	672	646
Lotes a comercializar (loteamentos em construção)	1.559	14.943	23.376	32.374
Lotes a comercializar (loteamentos concluídos)	-	-	9.451	25.828
Provisão para distratos (i)	-	-	4.392	14.027
	1.559	14.943	37.891	72.876

(i) A provisão foi constituída considerando a FIT e POC de cada empreendimento sobre as inadimplências acima de 90 dias.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o custo financeiro capitalizado R\$ 1.169 e o custo financeiro total capitalizado na data é de R\$ 362.177, respectivamente, (R\$ 438 e R\$ 361.008 em 31 de dezembro de 2020).

6. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

Os saldos de “Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)” referem-se aos aportes realizados em sua coligada durante e ao final da execução dos projetos.

Posteriormente o montante incorpora ao investimento da Companhia.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Colcap Participações Ltda.	10.659	5.418	10.659	5.418

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

7. Investimentos

7.1. Detalhes dos investimentos - controladora

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/(prejuízo) do exercício		Investimento		Equivalência patrimonial	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	2.311	2.560	10	(259)	2.311	2.301	10	(259)
Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	7.661	6.035	992	634	7.660	6.668	992	634
Colassu Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	7.509	4.081	3.209	219	7.508	4.299	3.209	219
Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	1.067	776	68	223	1.067	999	68	223
Colaru Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	17.946	13.356	1.093	3.497	17.944	16.852	1.093	3.497
Colema 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	8.389	5.778	3.021	(136)	8.388	5.642	3.021	(136)
Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	18.131	14.128	3.086	917	18.129	15.044	3.085	917
Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	9.219	5.596	2.309	1.314	9.218	6.910	2.308	1.314
Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	11.971	7.295	2.607	2.144	11.970	9.438	2.607	2.144
Colvitória Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	20.078	16.029	1.981	2.093	20.076	18.120	1.981	2.093
Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	9.548	7.286	(190)	2.592	9.547	9.877	(190)	2.592
Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	41.602	31.015	4.502	6.083	41.602	37.098	4.501	6.083
Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	12.531	10.237	1.894	401	12.530	10.636	1.894	401
Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	16.308	12.426	801	3.191	16.307	15.615	801	3.191
Coljaz 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	10.231	8.633	895	704	10.230	9.336	895	704
Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	13.671	11.842	224	1.635	13.670	13.476	224	1.635
Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	11.282	8.676	1.838	750	11.281	9.425	1.838	750
Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	8.111	9.804	(403)	320	8.110	10.123	(403)	320
Colaru 4 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	273	272	(1)	(1)	273	271	(1)	(1)
Colfeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	699	667	(2)	(1)	699	666	(2)	(1)
Colcap Participações Ltda.	39,32%	39,32%	108.220	92.194	9.382	6.644	42.552	38.860	3.688	2.612
			336.758	268.686	37.316	32.965	271.071	241.656	31.619	28.931

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

7.2. Movimentação dos investimentos

	2021	2020
Saldo inicial	241.656	221.248
(+) Adições (inclusive Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC)	166	392
(-) Distribuição de lucros a controladora	(2.370)	(8.914)
(+) Equivalência patrimonial	31.619	28.931
Saldo final	271.071	241.656
(-) Eliminações	(228.522)	(202.796)
Saldo final consolidado (1)	42.549	38.860

(1) O saldo do consolidado refere-se à empresa Colcap que em 2019 passou a ser controlada e consolidada pela Empresa Mérito Realty S.A..

8. Empréstimos e financiamentos

	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
<i>Debêntures - Série II (i)</i>	12.222	16.812
<i>Debêntures - Série III (i)</i>	48.090	43.002
CCI- Série IV (i)	-	864
<i>Debêntures - Série V (i)</i>	40.327	46.605
Custo de capitalização	(3.178)	(4.267)
	97.461	103.015
Circulante	14.345	12.521
Não circulante	83.116	90.494
	97.461	103.015

(i) Em 5 de maio de 2014, 28 de outubro de 2015, 16 de junho de 2016 e 6 de fevereiro de 2017 a Companhia captou recursos através da emissão de 03 (três) CRIs e 01 (um) contrato de financiamento com taxa de juros remuneratórios de 9,25% a.a., 10,60%a.a., 11,50%a.a e 13,65%a.a, além da atualização monetária (IPCA/IBGE, IGP-M/FGV e IPCA/IBGE, respectivamente) sendo o vencimento final para 1º de fevereiro de 2024, 20 de outubro de 2023, 5 de junho de 2021 e 20 de setembro de 2025, respectivamente, com garantia de cessão de direitos creditórios. Estes CRIs são parte de uma operação financeira lastreada com debêntures e Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI). O contrato de financiamento não será conversível em ações e possui a Controladora como garantidora do crédito Contrato liquidado conforme data de vencimento.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Apresentamos a seguir as principais informações relativas às *debêntures*:

8.1. Vencimentos

As parcelas tem o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	2021	2020
2022	14.345	12.521
2023	22.373	23.665
2024	22.373	23.310
2025	22.373	23.056
2026 em diante	15.997	20.463
	97.461	103.015

8.2. Cláusulas restritivas

Os empréstimos não apresentam cláusulas de *covenants* relacionados a índices financeiros.

8.3. Análise de sensibilidade

Segue o quadro demonstrativo da análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano, a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Os cenários considerados foram:

- Cenário I: apreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- Cenário II: apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- Cenário III: depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- Cenário IV: depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Em 31 de dezembro de 2021:

A análise de sensibilidade baseia-se nos índices oficiais apresentados a seguir:

Índices-base	2021
IPCA	10,06%
IGP-M (últimos 12 meses)	17,78%

Operação	Risco	Cenário					Saldos
		I	II	III	IV		
		Alta 50%	Alta 25%	Provável	Queda 25%	Queda 50%	
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do IGP-M	12.826	10.688	8.550	(6.413)	(4.275)	(48.090)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do IPCA	7.450	6.208	4.967	(3.725)	(2.483)	(49.371)
Clientes	Alta/queda do IGP-M	(52.007)	(43.339)	(34.671)	26.003	17.336	195.000
Clientes	Alta/queda do IPCA	(5.062)	(4.218)	(3.375)	2.531	1.687	33.545
Efeito líquido da variação do IGP-M		(36.793)	(30.661)	(24.529)	18.396	12.265	131.085

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

8.4. Características das *debêntures*

Descrição	Debêntures	Ativo	Agente fiduciário	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de remuneração	Valor nominal	Saldo contábil	Títulos emitidos	Títulos em circulação	Formas de amortização	Parcelas	Garantias
Série II	Série Única	14E0026716	Pentágono S.A.	Não conversíveis	Pública	05/05/2014	01/02/2024	Real e Fidejussória	IPCA + 9,25% a.a	R\$ 301.609	R\$ 12.222	120	120	Mensal	117 meses	AF Quotas; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fiança; Fundo de Liquidez
Serie III	19ª Série	15J0170872	Pentágono S.A.	Não conversíveis	Pública	28/10/2015	20/10/2023	Sem Garantia Real, Forma Escritural	IGP-M + 10,60% a.a.	R\$ 10.000	R\$ 48.090	3.731	3.731	Mensal	2914 dias	Alienação Fiduciária; Fiança; Coobrigação; Fundo de Liquidez; recompra compulsória; Multa Indenizatória; Subordinação e Regime Fiduciário
	20ª Série	15J0170874	-	Não conversíveis	Pública	28/10/2015	20/10/2023		IGP-M + 10,60% a.a.	R\$ 10.000		1.599	1.599	Mensal	2914 dias	
Serie IV	CCI 01 - nº96	-	Domus	Não conversíveis	Pública	15/06/2016	05/06/2019	Real e Fidejussória	IPCA + 11,5% a.a.	R\$ 7.901	R\$ 0	1	1	Mensal	1085 dias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez; Garantia Fidejussória; Cessão Fiduciária do Saldo Positivo CRI SCCI
	CCI 02 - nº97	-	-	Não conversíveis	Pública	15/06/2016	05/06/2021		IPCA + 11,5% a.a.	R\$ 1.799		1	1	Mensal	1816 dias	
Serie V	32ª Série	17B0048606	Vórtx	Não conversíveis	Pública	06/02/2017	20/09/2025	Sem Garantia Real, Forma Escritural	IPCA + 10% a.a.	R\$ 154.789	R\$ 40.327	200	200	Mensal	103 meses	Fiança; Aval; AF Quotas; CF Recebíveis; Subordinação; Regime Fiduciário; Fundo Reserva; Fundo de Obras.
	33ª Série	17B0048622	-	Não conversíveis	Pública	06/02/2017	20/09/2025		IPCA + 23,06% a.a.	R\$ 63.224		200	200	Mensal	103 meses	
	34ª Série	17B0048624	-	Não conversíveis	Pública	06/02/2017	20/09/2025		IPCA + 13,65% a.a.	R\$ 1.038		21	21	Mensal	103 meses	

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

9. Fornecedores e credores por imóveis comprometidos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Terrenos a pagar (i)	-	-	-	8.649
Outras contas a pagar	367	174	419	165
	367	174	419	8.814
Circulante	367	174	419	4.708
Não circulante	-	-	-	4.106
	367	174	419	8.814
			Consolidado	
			2021	2020
2022			419	2.389
2023			-	1.112
2024			-	1.112
2025			-	1.112
2026 em diante			-	3.089
			419	8.814

10. Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Distratos a pagar (i)	-	-	10.934	13.346
Cessão fiduciária de recebíveis (ii)	93.994	59.412	-	-
Outras contas a pagar	1.087	308	646	250
	95.081	59.720	11.580	13.596

(i) Saldo a pagar ao cliente referente ao valor já pago por ele. Pagamento a ser efetuado em decorrência da provisão para distrato;

(ii) Retenção da garantia de cessão de direitos creditórios realizada por agente financeiro (Nota Explicativa nº 8).

O garantidor assumiu a posição de devedor e ficou obrigado ao cumprimento aguardando o reembolso suficiente para recompor seu patrimônio.

10.1. Movimentação do contas a pagar

	2021	2020
Saldo inicial	59.412	30.249
(+) Adições	43.904	40.267
(-) Pagamentos	(7.236)	(11.104)
Saldo final	96.080	59.412

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. Obrigações trabalhistas, tributos correntes e tributos correntes com recolhimento diferido

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Circulante – obrigações trabalhistas				
Provisão para férias e encargos	254	220	257	255
Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) a recolher	69	155	74	164
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) a recolher	16	16	17	16
	339	391	348	406
Circulante – tributos correntes				
Imposto retido a recolher	155	44	221	322
IRPJ a pagar	6	123	249	379
Contribuição social a pagar	24	125	195	309
COFINS a pagar	-	-	177	174
PIS a pagar	-	-	38	38
	185	293	880	1.222
Tributos correntes com recolhimento diferido				
PIS diferido	-	-	1.593	1.818
COFINS diferido	-	-	7.355	8.389
IRPJ diferido	-	-	4.903	5.592
CSLL diferido	-	-	2.648	3.020
Reversão de impostos diferidos	61	184	(778)	(2.819)
	-	-	15.721	15.999
	61	868	16.949	17.628
Circulante	585	868	4.904	3.589
Não circulante	-	-	12.045	14.039
	585	868	16.949	17.628

12. Parceiros em empreendimentos

Demonstramos as contas a pagar decorrentes da aquisição de imóveis adquiridos para realização de projetos imobiliários.

Os valores são amortizados bimestralmente.

Investidas	Consolidado	
	2021	2020
Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	89	121
Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.108	1.487
Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.685	2.88
Colaru Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.979	-
Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	15.120	16.224
Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.920	10.091
Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.638	6.292
Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda.	11.214	12.364
Colvitória Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.166	7.136
Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.637	9.786
Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.842	4.741
Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.376	17.358

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

	Consolidado	
	2021	2020
Investidas		
Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.483	7.190
Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda.	18.978	16.007
Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda.	12.813	10.982
	118.048	122.669
Ajuste a Valor Presente (AVP) (i)	(12.520)	(6.887)
	105.528	115.782
Circulante	29.369	27.179
Não circulante	76.159	88.603
	105.528	115.782
	Consolidado	
Ano	2021	2020
Vencidos	1.794	2.039
A vencer		
2022	27.576	25.140
2023	20.371	22.585
2024	14.450	20.225
2025	8.820	14.070
2026 em diante	32.517	31.723
	105.528	115.782

(i) A taxa utilizada para o cálculo foi de 4% sobre o saldo a receber total das empresas.

13. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	2021	2020
Colassu Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	2
Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	3
Colaru Empreendimento Imobiliário Ltda.	6	6
Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5	5
Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	69	69
Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	2
	Consolidado	
	2019	2019
Colvitéria Empreendimento Imobiliário Ltda.	33	34
Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	1
Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	2
Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	1.873
Coljaz 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	2
Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	210
Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda.	20	22
Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.888	1.363
	2.035	3.594

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

14. Provisão para demandas judiciais

A Administração com base em informações dos seus assessores jurídicos que acompanham as demandas judiciais pendentes constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso na controladora e no consolidado respectivamente.

	Controladora				Consolidado			
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	Provável		Possível		Provável		Possível	
No início do exercício	83	207.	169	-	742	6.004	5.719	3.326
Movimentação	372	(124)	36	169	188	(5.262)	1.932	5.719
No fim do exercício	455	83	205	169	930	742	7.651	9.045

As provisões para riscos classificadas como perda provável está representada por ações judiciais cíveis, tributária e trabalhista, representando respectivamente 29%, 41% e 30% do total.

Principais processo classificado como risco provável e sendo provisionado pela Companhia em 31 de dezembro de 2021:

Cíveis:

Em 19 de novembro de 2015 a Controlada Coldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda. é polo passivo na ação cível em fase de recursal, a matéria relacionada a distrato totalizando R\$ 211.

Tributárias:

Em 27 de janeiro de 2020 a Controlada Colvítoria Empreendimentos Imobiliários Ltda. é polo passivo na ação tributária em fase de conhecimento, a matéria relacionada a execução fiscal do ISS totalizando R\$ 212.

Trabalhistas:

Em 27 de janeiro de 2020 a Companhia é polo passivo na ação trabalhista em fase recursal principalmente em matéria relacionada a benefícios trabalhistas totalizando R\$ 45.

A Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda é considerado pela Administração e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos como possível e para os quais nenhuma provisão foi reconhecida.

Esses valores são avaliados e atualizados numa periodicidade nunca inferior a um ano.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

O capital social da Companhia passa de R\$ 45.594 para R\$ 85.594 sem emissão de nova ações representado por 45.594 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2021.

Em 2021 houve o aumento de R\$ 40.000 consignados em reserva especial.

A composição acionária da Companhia está composta da seguinte forma em 31 de dezembro de 2020 e 2021:

Composição acionária	Participação (%)
Lote 01 Empreendimentos S.A.	67,45
Norstar Empreendimentos e Participações Ltda.	32,55

15.2. Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76 até o limite de 20% do capital social.

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia não constituiu a reserva legal equivalente a 5% do lucro líquido do exercício.

15.3. Destinação dos lucros

Após a constituição da reserva e dos dividendos fixos obrigatórios de caráter prioritário 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório cujo cálculo foi assim efetuado:

	2021	2020
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(1.725)	13.507
Constituição da reserva legal - 5%	-	675
Base de cálculo	-	12.832
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatórios	-	3.208
Dividendos propostos/saldo a pagar	-	3.208

15.4. Reserva de capital

A constituição da reserva é obrigatória até os limites estabelecidos por lei e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

15.5. Reserva de lucros

Os saldos das reservas de lucros são decorrentes de lucros acumulados de exercícios anteriores.

15.6. Reserva especial

É constituído por R\$ 52.770 de acordo com reversão da conta de dividendos a pagar transferido para reserva especial de dividendos obrigatórios não distribuídos.

15.7. Lucro (prejuízo) por ação (básico e diluído)

O lucro (prejuízo) básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Sociedade pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com o efeito diluidor das opções de compra de ações.

Para as opções de compra de ações é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia) com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em aberto.

A quantidade de ações assim calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações em circulação pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

O lucro (prejuízo) por ações dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão demonstrados a seguir:

	2021	2020
Lucro/Prejuízo do exercício	(1.725)	13.509
Quantidade de ações	45.594	45.594
Prejuízo por ação	(0,04)	0,30

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

15.8. Participação de acionistas não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do exercício são compostos pelas exigibilidades e pelos resultados atribuídos aos sócios de determinados empreendimentos imobiliários sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores que no momento da formação dos empreendimentos imobiliários ficaram com um percentual de participação nas Sociedades de Propósito Específico (SPEs).

16. Receita líquida

	Consolidado	
	2021	2020
Receita dos lotes vendidos	99.316	61.778
Ajuste a Valor Presente (AVP)	(12.970)	9.484
Receita dos lotes vendidos - líquidas	86.346	71.262

	Consolidado	
	2021	2020
Deduções da receita		
Devoluções	(33.583)	(53.918)
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS e COFINS)	(3.536)	(1.273)
Receita líquida	49.227	16.071

17. Custos dos lotes vendidos

	Consolidado	
	2021	2020
Custos de loteamento	(27.227)	(11.563)
Provisão para distratos	(9.635)	(387)
	(36.862)	(11.950)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com pessoal	(3.739)	(4.405)	(3.789)	(4.485)
Serviços comerciais	(19)	(24)	(40)	(66)
Serviços profissionais	(2.499)	(1.116)	(2.751)	(1.353)
Despesas gerais	(1.416)	(1.068)	(3.451)	(3.636)
Despesas tributária	(43)	(21)	(432)	(293)
Provisão para demandas judiciais	(372)	123	(425)	5.262
	(8.088)	(6.510)	(10.888)	(4.571)

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras				
Juros sobre aplicações financeiras	3.703	3.025	3.727	2.910
Varição monetária ativa	-	-	14.466	16.779
Outras receitas financeiras	-	-	-	-
	3.703	3.025	18.193	19.689
Despesas financeiras				
Custo dos empréstimos	(2.139)	(2.016)	(2.138)	(2.016)
Despesas bancárias	(67)	(5)	(312)	(256)
Juros sobre empréstimo e financiamentos	(25.855)	(8.937)	(25.856)	(8.980)
Outras despesas financeiras	-	-	(1.306)	(1.160)
	(28.061)	(10.957)	(29.612)	(12.412)
Total despesas financeiras				
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)			1.559	14.943
			(28.053)	2.531

20. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Outras receitas	-	2.	-	2.807
Outras despesas	-	-	-	-
Reversão de Provisão	2	-	3.200	3.378
Ganho/Perdas de investimentos (i)	-	-	3.557	-
	2	2	6.757	6.185

(i) No ano de 2021 os credores do terreno da empresa Colaru resolveram utilizar o saldo a receber para integralizar em uma nova SCP estabelecendo plena quitação do débito mencionado. Ocorreu a transformação da dívida do terreno em uma nova SCP reconhecendo o ganho sobre quitação realizada.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

21. Imposto de renda e contribuição social

a) No resultado do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
IRPJ	(657)	(718)	(1.694)	(1.557)
CSLL	(243)	(267)	(975)	(890)
Corrente	(900)	(984)	(2.669)	(2.448)
IRPJ	-	-	175	(100)
CSLL	-	-	269	(233)
Diferido	-	-	444	(332)
	(900)	(984)	(2.225)	(2.115)

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da Controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2.13..

b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2021	2020
Resultado antes da tributação	(825)	14.491
Alíquota nominal vigente - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social	281	(4.829)
(+) Diferença na tributação com base no lucro presumido	(1.944)	(6.944)
	Consolidado	
	2021	2020
Imposto de renda e contribuição social	(2.225)	(2.115)
Alíquota efetiva	(269,65%)	(14,90%)

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Lucro presumido

	Consolidado (lucro presumido)					
	31/12/2021			31/12/2020		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita bruta (*)	38.907	38.907	-	36.419	36.419	-
Receita atualização da carteira	3.704	3.704	-	3.036	3.036	-
Percentual de presunção (loteadoras)	8%	12%	-	8%	12%	-
Base de cálculo (presumido)	3.113	4.669	-	2.914	4.370	-
Alíquota do adicional do imposto de renda (**)	10%	-	-	10%	-	-
Alíquota do imposto de renda e da contribuição social	15%	9%	-	15%	9%	-
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	754	420	1.174	704	393	1.098
Alíquota efetiva de tributos presumidos	1,94%	1,08%	3,02%	1,95%	1,08%	3,01%
Receita financeira						
Imposto de renda e contribuição social (presumido s/receita financeira)	764	286	1.050	763	264	1.017
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	1.519	706	2.225	1.457	658	2.115

(*) Descontados os abatimentos e distratos de vendas;

(**) As empresas que tiveram adicional do IR totalizaram R\$ 346 em sua base de cálculo.

22. Compromissos

22.1. Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a lei de loteamentos a Companhia e suas controladas têm compromisso legal de finalizar os projetos imobiliários de loteamentos que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo o qual a Companhia e suas controladas poderiam desistir e devolver os montantes recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva.

A parcela da Companhia e de suas controladas no custo orçado a incorrer para concluir esses empreendimentos monta em R\$ 6.718, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita.

23. Instrumentos financeiros

23.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez.

O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

a) Risco de mercado

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central, a qual identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as Sociedades controladas.

(i) Risco do fluxo de caixa

Sobre o contas a receber conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4. incidem juros de 9% a 12% ao ano acrescido de variação calculada com base no IGP-M.

As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa nº 3.2..

As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis e parceiros em empreendimentos estão mencionadas nas Notas Explicativas nºs 8, 9 e 10, respectivamente.

Adicionalmente como mencionado na Nota Explicativa nº 8. os saldos mantidos com Sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia e suas controladas analisam sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos.

Com base nesses cenários a Companhia e suas controladas define uma mudança razoável na taxa de juros e avalia o impacto sobre o resultado.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

A qualidade do crédito dos ativos financeiros mais significativos encontra-se detalhada na Nota Explicativa nº 4.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e agregada pelo departamento de finanças da Companhia.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais da Companhia e de suas controladas.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante é investido em títulos e valores mobiliários escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem eficaz conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

O passivo financeiro da Companhia e de suas controladas com vencimento contratual superior a um ano está substancialmente representado por empréstimos e financiamentos cuja tabela de análise por faixa de vencimento encontra-se na Nota Explicativa nº 8..

d) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou ainda emitir novas ações ou vender ativos para reduzir por exemplo o nível de endividamento.

24. Evento subsequente

Em 07 de janeiro de 2022 a Nova Colorado S.A. aprovou a distribuição de dividendos no valor de R\$ 2.000 dividido entre os acionistas na proporção de suas respectivas participações no capital social.