

BREOF  
Empreendimentos  
Residenciais II Ltda.

**Demonstrações financeiras individuais e  
consolidadas em  
31 de dezembro de 2022**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais individuais e consolidadas</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações de resultados individuais e consolidadas</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidadas</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - Método Indireto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos  
Quotistas e aos Administradores da  
BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.  
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda. (Empresa), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda. em 31 de dezembro de 2022, 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, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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 financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Empresa quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Responsabilidades da administração e pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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 Empresa 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 Empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração 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.

São Paulo, 16 de maio de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 F SP

  
Camila Coelho Querodia  
CRC 1SP294059/O-8

**BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021		
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.802	13.965	9.655	15.117	Fornecedores	-	-	104	90	
Contas a receber de clientes	6	-	-	14	30	Impostos e contribuições a recolher	1	20	4	21	
Estoques de imóveis a comercializar	7	-	-	-	2.641	Adiantamento de clientes	-	-	-	-	
Adiantamento para futura compra de terreno	9	-	2.232	-	2.232	Outras obrigações	13	6.765	50.786	1.028	48.574
Contratos de mútuos	8	21.694	-	21.694	-			6.766	50.806	1.136	48.685
Impostos a recuperar		1.305	1.426	1.343	1.531						
Outros créditos	10	5.449	-	8.432	6.770						
		<u>37.250</u>	<u>17.623</u>	<u>41.138</u>	<u>28.321</u>	<b>Não circulante</b>					
						Impostos diferidos	-	-	1	1	
						Provisão para perdas para investimento	11	1.853	1.921	-	-
						Contingências	23	-	-	2.743	2.195
								<u>1.853</u>	<u>1.921</u>	<u>2.744</u>	<u>2.196</u>
<b>Não circulante</b>						<b>Patrimônio líquido</b>					
Títulos e Valores Mobiliários	5	3.000	3.000	3.000	3.000	Capital social	14	77.215	77.215	77.215	77.215
Contratos de mútuos	8	-	14.113	-	14.113	Prejuízos acumulados		(5.490)	(17.340)	(5.490)	(17.340)
Estoques de imóveis a comercializar	7	-	-	1.338	1.311			<u>71.725</u>	<u>59.875</u>	<u>71.725</u>	<u>59.875</u>
Outros créditos	10	-	16.700	-	16.135	<b>Patrimônio líquido atribuível aos quotistas da controladora</b>					
Adiantamentos para futuro aumento de capital	8	93	6.353	83	5.757			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.947</u>	<u>1.945</u>
Investimentos em Sociedades por Conta de Participação (SCP)	12	11.479	18.993	18.920	26.943	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>71.725</u>	<u>59.875</u>	<u>73.672</u>	<u>61.820</u>
Investimentos em controladas e coligadas	11	28.522	35.820	13.073	17.121			<u>80.344</u>	<u>112.602</u>	<u>77.552</u>	<u>112.701</u>
		<u>43.094</u>	<u>94.979</u>	<u>36.414</u>	<u>84.380</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>80.344</u>	<u>112.602</u>	<u>77.552</u>	<u>112.701</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>80.344</u>	<u>112.602</u>	<u>77.552</u>	<u>112.701</u>						

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.

### Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2022	2021	2022	2021
<b>Receita operacional líquida de vendas e locação</b>	15	-	-	3.016	6.833
<b>Custo dos imóveis vendidos / alugados</b>	16	-	-	(2.639)	(11.236)
<b>Prejuízo bruto</b>		-	-	377	(4.403)
<b>Outras receitas / (despesas) operacionais</b>					
Despesas comerciais	18	-	-	(80)	(460)
Despesas gerais e administrativas	17	(1.827)	(1.890)	(3.245)	(23.192)
Despesas tributárias		(355)	(309)	(414)	3
Resultado de equivalência patrimonial	11	5.688	(27.497)	7.286	(717)
Resultado com sociedades em conta de participação	12	8.018	11.190	7.508	9.053
Ganhos / (perdas) com a alienação de investimentos	19	(2.328)	129.147	(2.328)	129.147
Redução ao valor recuperável líquido	7	-	-	27	(416)
Provisão para perdas de créditos esperadas		-	-	(173)	13.140
Outras Despesas		-	-	(21)	3
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		9.196	110.641	8.937	122.158
<b>Resultado financeiro</b>					
Receitas financeiras	20	2.665	2.394	2.984	4.513
Despesas financeiras	21	(11)	(16)	(22)	(12.641)
<b>Resultado financeiro</b>		2.654	2.378	2.962	(8.128)
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		11.850	113.019	11.899	114.030
Provisão para impostos correntes	22	-	-	(52)	(742)
Provisão para impostos diferidos	22	-	-	-	359
<b>Lucro do exercício</b>		11.850	113.019	11.847	113.647
<b>Lucro do exercício atribuível aos</b>					
Quotistas da controladora		11.850	113.019	11.850	113.019
Quotistas não controladores		-	-	(3)	628

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.**

### **Demonstrações dos resultados abrangentes**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

*(Em milhares de Reais)*

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
<b>Lucro líquido do exercício</b>	11.850	113.019	11.847	113.647
<b>Outros resultados abrangentes</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total</b>	<u>11.850</u>	<u>113.019</u>	<u>11.847</u>	<u>113.647</u>
<b>Resultado abrangente atribuível aos:</b>				
Quotistas da controladora	11.850	113.019	11.850	113.019
Quotistas não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3)</u>	<u>628</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Lucros / Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos quotistas da controladora	Participação de quotistas não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<u>147.215</u>	<u>(130.359)</u>	<u>16.856</u>	<u>9.460</u>	<u>26.316</u>
Redução de capital	14	(70.000)	-	(70.000)	32	(69.968)
Distribuição de lucros		-	-	-	(2.440)	(2.440)
Perdas com a alienação de investimentos		-	-	-	(5.735)	(5.735)
Lucro líquido do exercício		-	113.019	113.019	628	113.647
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<u>77.215</u>	<u>(17.340)</u>	<u>59.875</u>	<u>1.945</u>	<u>61.820</u>
Aumento de capital por acionistas não controladores		-	-	-	5	5
Lucro líquido do exercício		-	11.850	11.850	(3)	11.847
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<u>77.215</u>	<u>(5.490)</u>	<u>71.725</u>	<u>1.947</u>	<u>73.672</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.

## Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	11.850	113.019	11.899	114.030
Ajuste por:				
Resultado de equivalência patrimonial	(5.688)	27.497	(7.286)	717
Resultado com sociedades em conta de participação	(8.018)	(11.190)	(7.508)	(9.053)
Ganhos / (perdas) com a alienação de investimentos	2.345	(129.147)	2.345	(129.147)
Juros de empréstimos	-	-	-	11.736
Impostos diferidos	-	-	-	(173)
Provisão para contingências	-	-	548	4.279
Redução ao valor recuperável líquido	-	-	(27)	416
Provisão para perdas de créditos esperadas	-	-	173	(13.140)
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
Estoques de imóveis a comercializar	-	-	2.641	13.615
Impostos a recuperar	121	1.282	188	1.031
Títulos e Valores Mobiliários	-	(3.000)	-	(3.000)
Adiantamento para futura compra de terreno	2.232	481	2.232	481
Contas a receber de clientes	-	-	(157)	22.443
Outros créditos	(735)	-	2.487	-
Contratos de mútuo	(7.581)	(11.345)	(7.581)	(14.112)
Fornecedores	-	-	14	571
Impostos e contribuições a recolher	(19)	16	(17)	(80)
Adiantamento de clientes	-	-	-	19
Retenções contratuais	-	-	-	(181)
Provisão para custos a incorrer	-	-	-	(954)
Outras obrigações	(5.515)	(23.011)	(9.037)	13.919
Impostos pagos	-	-	(52)	(786)
<b>Fluxos de caixa gerados / (consumido) pelas atividades operacionais</b>	<b>(11.008)</b>	<b>(35.398)</b>	<b>(9.138)</b>	<b>12.631</b>
<b>Fluxos de caixa de atividades de investimentos</b>				
Adiantamentos para futuro aumento de capital	6.260	-	5.674	-
Aumento de capital em controladas e coligadas	(1.241)	(92)	-	-
Redução de capital em controladas e coligadas	3.400	6.621	2.100	1
Venda participação em controladas e coligadas	12.986	25.670	12.986	25.670
Distribuição de dividendos de controladas e coligadas	7.414	20.356	5.890	8.789
Retornos de investimentos em Sociedade Conta de participação (SCP)	3.245	-	3.245	-
Distribuição de resultados de Sociedade Conta de participação (SCP)	12.287	9.188	12.287	9.188
<b>Fluxos de caixa gerados pelas atividades de investimentos</b>	<b>44.351</b>	<b>61.743</b>	<b>42.182</b>	<b>43.648</b>
<b>Fluxos de caixa de atividades de financiamento</b>				
Amortizações de empréstimos e financiamentos	-	-	-	(30.078)
Redução de capital de cotistas controladores	(38.506)	(50.664)	(38.506)	(50.664)
Aumento / Redução de capital de cotistas não controladores	-	-	-	27
Distribuição de lucros de cotistas não controladores	-	-	-	(2.440)
<b>Fluxos de caixa consumidos pelas atividades de financiamento</b>	<b>(38.506)</b>	<b>(50.664)</b>	<b>(38.506)</b>	<b>(83.155)</b>
<b>Diminuição líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(5.163)</b>	<b>(24.319)</b>	<b>(5.462)</b>	<b>(26.876)</b>
Caixa e equivalente caixa no início do exercício	13.965	38.284	15.117	41.993
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>8.802</b>	<b>13.965</b>	<b>9.655</b>	<b>15.117</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

### 1 Contexto operacional

A BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda. (“Empresa”), com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, São Paulo - SP, sendo constituída em 10 de novembro de 2010 como uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada com a denominação de BREOF Holding II Ltda., com alteração da denominação social da Empresa para a denominação atual em 22 de fevereiro de 2011.

A Empresa possui como objeto social a compra, a venda e a locação de bens próprios, móveis e imóveis e a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia ou cotista, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

A Empresa possui como investimento projetos residenciais, comerciais e terrenos a serem desenvolvidos. Segue abaixo as principais operações da Empresa:

Entidade	Projeto			
	Nome	Tipo	Região	Etapas
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	Ourives	Desenvolvimento residencial	São Paulo-SP	Lançado / Em obras
BRDU SPE São Mateus Ltda.	São Mateus	Loteamento residencial	São Mateus-ES	Finalizado
BRDU Cuiabá 01 Ltda.	Cuiabá	Loteamento residencial	Cuiabá-MT	Finalizado
BRDU SPE Tangará da Serra Ltda.	Tangará da Serra	Loteamento residencial	Tangará da Serra - MT	Finalizado
Ecocil - Sociedade em Conta de Participação.	Natal	Desenvolvimento residencial	Natal-RN	Finalizado
Leonilda CONX Empreendimentos e Participações Ltda.	Conx Leonilda	Desenvolvimento residencial	Santo André-SP	Finalizado
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Araçatuba	Shopping center	Araçatuba-SP	Terreno
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Laranjeiras	Desenvolvimento residencial	Rio de Janeiro-RJ	Finalizado
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	Reserva das Ilhas	Desenvolvimento residencial	Salvador - BA	Finalizado

Durante o exercício de 2017, a controlada R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda. (antiga VBI Real Estate 22 Empreendimentos e Participações Ltda.) adquiriu a incorporação de um projeto residencial e comercial no Rio de Janeiro, chamado Dom. O projeto estava com obra parada, porém com grande quantidade de vendas, sendo que a Empresa assumiu a responsabilidade de finalizar a construção e entregar as unidades para os compradores.

A operação foi contabilizada à valor justo. A Empresa reconheceu um ágio no Contas a receber e na rubrica de Empréstimos, em decorrência da operação. A construção foi finalizada.

Em 31 de dezembro de 2021 a Empresa vendeu por R\$ 1 (um real) a totalidade das ações da R046 para a empresa Enac Empreendimentos E Participações Ltda. através de Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, a referida entidade apresentava um patrimônio líquido negativo de R\$ 115.306, gerando um ganho de R\$ 122.843 com base no balanço de 30 de novembro de 2021.

Em 31 de maio de 2021, a Empresa vendeu as coligadas VBI Grauna Maringá e VBI Real Estate 9 por R\$ 24.149 e R\$ 8.622, respectivamente, gerando ganho / (perda) de R\$ 1.523 e (R\$ 537).

Em 31 de outubro de 2022, a investida R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda. foi encerrada.

Em 30 de dezembro de 2022, a Empresa vendeu a coligada R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda. por R\$ 1.000, gerando uma perda de R\$ 2.345.

## **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Embora a Empresa não seja regulada pela CVM, a Administração optou pela adoção das normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, incluindo os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico CPC 47.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Empresa em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 16 de maio de 2023, considerando os eventos subseqüentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

### **3 Base de preparação e principais práticas contábeis**

#### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo amortizado com exceção as aplicações financeiras e investimentos em sociedades por conta de participação (SCP), que foram mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

#### **b. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

#### **c. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas dos CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

##### ***Provisão para perdas de créditos esperadas***

A provisão para perdas de créditos esperadas é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para perdas de créditos esperadas foram registradas na rubrica “provisão para perdas de créditos esperadas”, na demonstração do resultado.

A Empresa entende que os clientes inadimplentes a mais de 180 dias representam risco para que os fluxos de caixa atrelados fluam para a entidade e, portanto, constitui perdas estimadas para estes créditos.

##### ***Redução do valor recuperável de estoque de imóvel a comercializar***

A Companhia avalia o estoque de imóvel a comercializar pelo menor valor entre o custo e o preço de venda estimado diminuído dos custos para completar a produção e despesas de venda.

##### ***Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros***

A Empresa está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental e societária, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Empresa, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A Empresa é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

### ***Mensuração do valor justo***

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Empresa tem acesso nessa data.

A Empresa estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo utilizada para registro dos Investimentos em sociedades por conta de participações (SCP) e permutas. Isso inclui uma equipe de avaliação externa que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo, incluindo os valores justos de Nível 3.

A equipe de avaliação revisa dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, são utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiro para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Empresa usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis no momento).

A Empresa reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

#### **d. Base de consolidação**

As demonstrações financeiras das controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis das controladas estão alinhadas com as políticas contábeis da Empresa. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as seguintes controladas com os seguintes percentuais de participação em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

<b>Entidade</b>	<b>% de Participação</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
R015 Loteamentos VBI BRDU Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	100%
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	0%	100%
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	80%	80%
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda.	80%	80%
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	100%	100%

(a) Durante o exercício de 2022 a Empresa deliberou o encerramento da investida R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.

Nas demonstrações financeiras individuais da Empresa, esses investimentos são avaliados por meio do método de equivalência patrimonial.

Saldos e transações entre as empresas e quaisquer receitas ou despesas derivadas dessas transações são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados, oriundos de transações com as controladas, são eliminados contra os investimentos na proporção da participação da Empresa nas investidas. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

#### **e. Investimentos em coligadas**

Os investimentos em que a Empresa possui influência significativa são classificados como coligadas e estão registrados pelo método de equivalência patrimonial. Atualmente, as coligadas da Empresa são representadas no quadro abaixo:

<b>Entidade</b>	<b>% de Participação</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	50%	50%
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	0%	50%
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.	0,2011%	0,2049%

(a) Durante o exercício de 2022 a Empresa vendeu sua participação sobre a investida coligada R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.

#### **f. Investimentos em sociedades por conta de participações (SCP)**

A Empresa participa em sociedades por conta de participações (SCP) como sócio participante, conforme regulado nos artigos 991 a 996 do Código Civil (Lei 10.406/2002). Este instrumento financeiro é classificado como valor justo por meio do resultado, sendo inicialmente registrado pelo valor justo e posteriormente pelo custo amortizado, considerando os fluxos de caixa estimados, conforme definido em contratos entre o sócio ostensivo e sócio participante.

#### **g. Resultado**

As receitas, custos e despesas são registrados seguindo o regime da competência.

**(i) *Receitas de vendas de imóveis***

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

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

- O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual de evolução financeira da obra, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, conforme disposto no OCPC 01 (R1) Entidades de Incorporação Imobiliária.
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária contratual, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando excedentes aos valores recebidos.

O reconhecimento da receita, conforme critérios supra descritos, somente é iniciado depois de respeitada a cláusula suspensiva, que normalmente compreende o período de seis meses após o lançamento ou 70% de vendas.

**(ii) *Receita de locação***

A receita de locação é reconhecida no resultado pelo método linear de acordo com o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de alugueis, pelo método de arrendamento.

**(iii) *Receitas e despesas financeiras***

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros pagos de impostos, de fornecedores e despesas bancárias.

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada dos instrumentos financeiros ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira e a despesa de juros é incluída na rubrica de despesa financeira, na demonstração do resultado.

**h. *Estoques de imóveis a comercializar***

***Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos***

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos, acrescido dos custos incorridos de construção e dos encargos provenientes de obrigações contraídas para sua aquisição.

O valor contábil dos estoques de um empreendimento é transferido para o circulante, quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, no momento em que o empreendimento é lançado.

**i. Redução ao valor recuperável / realizável (impairment)**

***Ativos financeiros***

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

***Ativos não financeiros***

Os valores contábeis dos Estoques de imóveis a comercializar são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a “unidade geradora de caixa ou UGC”).

**j. Instrumentos financeiros**

***Ativos financeiros***

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado (VJR):

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- 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.

Ativos financeiros que são mantidos dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros são classificados como a ajuste a valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA).

Todos ativos financeiros que não são classificados ao custo amortizado ou a VJORA, conforme descrito acima, são mensurados a VJR.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os ativos financeiros da Empresa classificados na categoria de valor justo pelo resultado, compreendia o saldo de “caixa e equivalentes de caixa” e

“Investimentos em Sociedades por Conta de Participação (SCP)” e na categoria de custo amortizado compreendiam o saldo de “contas a receber de clientes” e “outros créditos”.

### ***Passivos financeiros***

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.

Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Empresa tinha apenas passivos financeiros ao custo amortizado. Os passivos financeiros da Empresa incluem principalmente fornecedores e empréstimos, financiamentos e debêntures, adiantamento de clientes e outras obrigações.

### ***Passivos financeiros registrados ao custo amortizado***

A Empresa reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Empresa se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.

Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

#### **k. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento do exercício.

#### **l. Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

#### **m. Imposto de renda e contribuição social**

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

### ***Regime do Lucro Real***

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de

R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

### ***Regime do Lucro Presumido***

Aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas de incorporação imobiliária (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

### ***Regime Especial de Tributação (RET)***

Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. As alíquotas do RET são de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS, sobre as receitas de vendas

As empresas Leonilda e Laranjeiras utilizam o Regime Especial de Tributação (RET). As demais controladas utilizam o regime do Lucro Presumido ou Lucro Real.

A controladora utiliza o regime do Lucro Real para tributação.

### ***Imposto Diferido***

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

O reconhecimento dos impostos diferidos sobre diferenças temporárias é origem da diferença entre os valores para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

## **n. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa 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.

### 3.1 Novas normas e futuros requerimentos

#### Novos requerimentos atualmente em vigor

- **Classificação dos passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC26)**

As alterações, emitidas em 2020, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

No entanto, o IASB propôs posteriormente novas alterações e o adiamento da data de vigência das alterações de 2020 para períodos anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024.

Devido essa norma está sujeita a desenvolvimentos futuros, a Empresa não pode determinar o impacto dessas alterações nas demonstrações financeiras no período de aplicação inicial.

#### Futuros requerimentos

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que se aplica a esta Empresa.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 e CPC 23)
1º de janeiro de 2023	Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26)
	Definição de estimativa contábil (Alterações ao CPC 23)
	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32)

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa	1	1	2	7
Depósitos bancários	4.675	560	4.696	580
Aplicações financeiras (a)	4.126	13.404	4.957	14.530
	8.802	13.965	9.655	15.117

- (a) As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras referem-se substancialmente a Operações Compromissadas e Fundos de Investimento remuneradas as taxas que variam de 75% a 100% (2021 - 75% a 127%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 5 Títulos e Valores Mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aplicações financeiras (a)	3.000	3.000	3.000	3.000
	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>

- (a) Aplicação financeira atrelada a venda da investida R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda. a fim de garantir possíveis obrigações de indenização previstas no contrato de venda, no prazo de 72 meses após a venda, que ocorreu em 31 de dezembro de 2021.

## 6 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes referem-se as vendas de imóveis residenciais, realizadas pela controlada Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.

	Consolidado			
	2022		2021	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Contas a receber	2.245	-	3.206	-
Provisão para perdas de créditos esperadas	(2.431)	-	(3.176)	-
	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>-</b>

As contas a receber de venda de imóveis são substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de taxa de juros de 1% ao mês.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Empresa possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2022	2021
<b>PECLD</b>	<b>(2.431)</b>	<b>(3.176)</b>
<b>Vencidos</b>	<b>2.245</b>	<b>3.206</b>
0 a 30 dias	1	1
de 31 a 90 dias	1	1
Mais de 180 dias	2.443	3.204
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>30</b>

Foi constituída perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa, para os clientes inadimplentes há mais que 180 dias da controlada totalizando o valor de R\$ 268 (2021: 268).

## 7 Estoques de imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os estoques de imóveis a comercializar no consolidado são basicamente representados por terrenos adquiridos e custos incorridos para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais nos Estados de São Paulo (2021: São Paulo, Rio de Janeiro e Paraná), conforme composição abaixo:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Terrenos	1.338	1.311
Imóveis concluídos	-	3.057
Redução ao valor recuperável líquido	-	(416)
<b>Total</b>	<b>1.338</b>	<b>3.952</b>
<b>Circulante</b>	-	<b>2.641</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.338</b>	<b>1.311</b>

A segregação entre circulante e não circulante, bem como a alocação dos estoques nas controladas está demonstrada no quadro abaixo:

	2022		2021	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
R024 Gil Vicente Empreend. e Participações Ltda. (a)	-	-	835	-
R011 Araçatuba P Empreend. e Participações Ltda (b)	-	1.338	-	1.311
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	1.806	-
	-	<b>1.338</b>	<b>2.641</b>	<b>1.311</b>
<b>Total</b>	<b>1.338</b>		<b>3.952</b>	

- (a) Todas unidades que estavam em estoque na controlada R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda. foram vendidas no exercício de 2022.
- (b) A controlada R011 Araçatuba P Empreend. e Participações Ltda. comprou a posse de um terreno na cidade de Araçatuba-SP. A empresa possuía uma ação ativa de usucapião, a fim de regularização da propriedade do terreno. A probabilidade de perda da ação é remota.
- (c) A Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. vendeu sua última unidade em Estoque de imóveis a comercializar durante o exercício de 2022.

Foi realizada análise de valor recuperável líquido dos Estoques de imóveis a comercializar, não sendo identificadas perdas em 2022 (2021: R\$ 416).

## 8 Transações com partes relacionadas e contratos de mútuo

	2022					
	Controladora			Consolidado		
	Ativo / (passivo)		Receita / (Despesa) (c)	Ativo / (passivo)		Receita / (Despesa) (c)
	Circulante	Não circulante		Circulante	Não circulante	
Contratos de mútuo (a)	21.694	-	38	21.694	-	38
Adiant. para futuro aumento de capital ativo (b)	-	93	-	-	83	-
	2021					
	Controladora			Consolidado		
	Ativo / (passivo)		Receita / (Despesa) (c)	Ativo / (passivo)		Receita / (Despesa) (c)
	Circulante	Não circulante		Circulante	Não circulante	
Contratos de mútuo (c)	-	14.113	15	-	14.113	15
Adiant. para futuro aumento de capital ativo (b)	-	6.353	-	-	5.757	-

- (a) Em 16 de Novembro de 2022 foi firmado um contrato de empréstimo entre a BREOF Residencial II e seus sócios, o qual será pago no prazo de cem (100) dias após assinatura, sem juros e atualização monetária.
- (b) Refere-se a adiantamento para futuro aumento de capital aportado nas investidas da Empresa.
- (c) Em 15 de outubro de 2021, foi celebrado o Contrato de Mútuo e Outras Avenças (“Contrato de Mútuo”) por meio do qual a Empresa emprestou à Ager o montante de R\$ 14.000, com juros de 0,5% ao ano. A atualização incidirá até a conclusão da venda de todas as unidades imobiliárias dos Empreendimentos da empresa R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda. (antiga investida da Empresa, que foi vendida em 2021), sendo que, ao final de tal prazo, caso ainda haja saldo em aberto do mútuo, o prazo de pagamento será prorrogado automaticamente por mais vinte e quatro meses. O mutuo foi inteiramente quitado no exercício de 2022, através do pagamento de R\$ 3.000 em 29 de junho de 2022 e de R\$ 11.264 em 18 de julho de 2022.

## 9 Adiantamentos para futura compra de terrenos

	2022	2021
BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.	-	2.232
	<u>          </u>	<u>2.232</u>

O saldo corresponde a adiantamento pago pela antiga controlada R036 Coronel Rodovalho Empr. e Part. Ltda. pela aquisição de terreno para incorporação imobiliária. Esta empresa foi incorporada pela Empresa, desta forma o adiantamento passou a ser registrado na Empresa. A Empresa não

possuía intenção de dar continuidade à compra do terreno e o valor do adiantamento foi integralmente devolvido durante o exercício de 2022, de acordo com o contrato de distrato estabelecido entre as partes.

## 10 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
JSCP a receber	-	566	-	-
Valores a receber venda unidades (b)	-	-	-	293
Valores a receber venda SPEs (a)	5.449	16.134	5.449	16.134
Antecipação de Redução de Capital	-	-	2.983	6.478
	5.449	16.700	8.432	22.905
Circulante	5.449	-	8.432	6.770
Não Circulante	-	16.700	-	16.135

- (a) Saldo se refere aos valores a receber decorrentes da venda ocorrida das controladas R028 Secundino Empreendimentos e Participações Ltda. e coligadas VBI Graúna Maringá Empreendimentos e Participações Ltda., VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda. e R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.
- (b) Valores a receber da empresa R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda. em decorrência da venda das unidades que estavam em estoque.

## 11 Investimentos em controladas e coligadas

Em 31 de dezembro de 2022, esses investimentos são representados por:

Empresas	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas Possuídas	Lucro/ (Prejuízo)	Patrimônio líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Valor patrimonial dos investimentos
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda	80%	1.822	1.457	1	1.353	1	1.082
R015 Loteamentos VBI BRDU Empr. e Participações Ltda.	100%	10.815	10.815	(500)	7.662	(500)	7.662
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda. . (b)	-	-	-	(138)	-	(138)	-
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	80%	10.461	8.369	(16)	8.381	(13)	6.705
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.989	5.989	(316)	(366)	(316)	(366)
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	100%	4.523	4.523	(632)	(1.487)	(632)	(1.487)
<b>Investimento em controladas</b>		<b>33.610</b>	<b>31.153</b>	<b>(1.601)</b>	<b>15.543</b>	<b>(1.598)</b>	<b>13.596</b>
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.	0,2011%	117.218	245	4.270	97.801	9	197
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	50%	1.362	681	15.052	25.752	7.526	12.876
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	197	98	(498)	-	(249)	-
<b>Investimento em coligadas</b>		<b>118.777</b>	<b>1.024</b>	<b>18.824</b>	<b>123.553</b>	<b>7.286</b>	<b>13.073</b>
<b>Total</b>		<b>152.387</b>	<b>32.177</b>	<b>17.223</b>	<b>139.096</b>	<b>5.688</b>	<b>26.669</b>
<b>Investimentos em controladas e coligadas</b>							28.522
<b>Provisão para perdas para investimento</b>							(1.853)

(a) A empresa foi vendida durante o exercício de 2022, conforme nota explicativa 1.

(b) A empresa foi encerrada durante o exercício de 2022, conforme nota explicativa 1.

**BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2022*

Em 31 de dezembro de 2021, esses investimentos são representados por:

<b>Empresas</b>	<b>Percentual de participação</b>	<b>Capital social</b>	<b>Quantidade de quotas Possuidas</b>	<b>Lucro/ (Prejuízo)</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>Valor patrimonial dos investimentos</b>
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda	80%	1.797	1.437	(161)	1.327	( 129)	1.062
R015 Loteamentos VBI BRDU Empr. e Participações Ltda.	100%	10.609	10.609	(2.145)	7.957	2.145	7.957
VBI Graúna Maringá Empr. e Participações Ltda. (c)	-	32.697	-	3.613	-	2.963	-
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	6.374	6.374	(1.480)	2.962	-	2.962
VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	-	13.656	-	(13)	-	13	-
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	80%	10.461	8.369	48	8.397	38	6.718
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	-	14.330	1	(23.673)	-	-	-
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.578	5.578	(1.799)	(461)	-	(461)
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	100%	3.918	3.918	(543)	(1.460)	1.798	(1.460)
<b>Investimento em controladas</b>		<b>99.420</b>	<b>36.286</b>	<b>(26.153)</b>	<b>18.722</b>	<b>(26.780)</b>	<b>16.778</b>
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.	0,2049%	117.218	245	(3.634)	90.720	(7)	186
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	50%	1.362	681	5.846	19.880	2.923	9.940
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.	50%	197	98	(7.265)	13.990	(3.633)	6.995
<b>Investimento em coligadas</b>		<b>118.777</b>	<b>1.024</b>	<b>(5.053)</b>	<b>134.290</b>	<b>(717)</b>	<b>17.121</b>
<b>Total</b>		<b>218.197</b>	<b>37.310</b>	<b>(31.206)</b>	<b>153.012</b>	<b>(27.497)</b>	<b>33.899</b>
<b>Investimentos em controladas e coligadas</b>							35.820
<b>Provisão para perdas para investimento</b>							(1.921)

(c) As empresas foram vendidas durante o exercício de 2021, conforme nota explicativa 1.

Movimentação dos investimentos em 2022:

	Saldos em 01/01/2022	Aumentos de capital	Redução de capital	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	(Venda)	Saldos em 31/12/2022
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda	1.062	20	-	-	1	-	1.082
R015 Loteamentos VBI BRDU Empr. e Participações Ltda.	7.957	205	-	-	(500)	-	7.662
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	2.962	-	(1.300)	(1.524)	(138)	-	-
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	6.718	-	-	-	(13)	-	6.705
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(461)	411	-	-	(316)	-	(366)
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	(1.460)	605	-	-	(632)	-	(1.487)
<b>Investimento em controladas</b>	<b>16.778</b>	<b>1.241</b>	<b>(1.300)</b>	<b>(1.524)</b>	<b>(1.598)</b>	<b>-</b>	<b>13.596</b>
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.	186	-	-	-	9	2	197
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	9.940	-	-	(4.590)	7.526	-	12.876
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.	6.995	-	(2.100)	(1.300)	(249)	(3.346)	-
	<b>17.121</b>	<b>-</b>	<b>(2.100)</b>	<b>(5.890)</b>	<b>7.286</b>	<b>(3.344)</b>	<b>13.073</b>
	<b>33.899</b>	<b>1.241</b>	<b>(3.400)</b>	<b>(7.414)</b>	<b>5.688</b>	<b>(3.344)</b>	<b>26.669</b>

Movimentação dos investimentos 2021:

	Saldos em 01/01/2021	Aumentos de capital	Redução de capital	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	Venda	Saldos em 31/12/2021
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda	1.064	127	-	-	(129)	-	1.062
R015 Loteamentos VBI BRDU Empr. e Participações Ltda.	12.602	-	(2.500)	-	(2.145)	-	7.957
VBI Graúna Maringá Empr. e Participações Ltda.	34.276	-	-	(11.567)	2.963	(25.672)	-
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	6.713	-	(2.271)	-	(1.480)	-	2.962
VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda.	12.463	-	-	-	(13)	(12.450)	-
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	6.679	-	-	-	39	-	6.718
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda.	(105.962)	-	-	-	(23.673)	129.635	-
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.188	-	(1.850)	-	(1.799)	-	(461)
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	(1.412)	495	-	-	(543)	-	(1.460)
<b>Investimento em controladas</b>	<b>(30.389)</b>	<b>622</b>	<b>(6.621)</b>	<b>(11.567)</b>	<b>(26.780)</b>	<b>91.513</b>	<b>16.778</b>
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.	194	-	(1)	-	(7)	-	186
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	14.956	-	-	(7.939)	2.923	-	9.940
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.477	-	-	(850)	(3.633)	-	6.995
	<b>26.627</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>(8.789)</b>	<b>(717)</b>	<b>-</b>	<b>17.121</b>
	<b>(3.762)</b>	<b>622</b>	<b>(6.622)</b>	<b>(20.356)</b>	<b>(27.497)</b>	<b>91.513</b>	<b>33.899</b>

## 12 Investimentos em Sociedades em Conta de Participação (SCP)

Os instrumentos financeiros da Empresa e de suas controladas são demonstrados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
SCP BRDU São Matheus	-	-	584	1.944
SCP BRDU Cuiabá	-	-	6.857	6.006
R023 Ourives Empr. e Part. Ltda. (a)	11.479	18.993	11.479	18.993
	<b>11.479</b>	<b>18.993</b>	<b>18.920</b>	<b>26.943</b>

- (a) A permuta referente ao instrumento financeiro R023 Ourives Empr. e Part. Ltda. foi quitada durante o exercício de 2021.

A movimentação dos instrumentos financeiros é demonstrada abaixo:

	Saldo em 01/01/2022	Retornos	Participação nos Resultados	Distribuição dos resultados	Saldo em 31/12/2022
SCP BRDU São Matheus	1.944	-	(1.360)	-	584
SCP BRDU Cuiabá	6.006	-	850	-	6.857
R023 Ourives Empr. e Part. Ltda.	18.993	-	4.773	(12.287)	11.479
PDG (a)	-	(3.245)	3.245	-	-
<b>Total</b>	<b>26.943</b>	<b>(3.245)</b>	<b>7.508</b>	<b>(12.287)</b>	<b>18.920</b>
<b>Controladora</b>	<b>18.993</b>	<b>-</b>	<b>8.018</b>	<b>(12.287)</b>	<b>11.479</b>

  

	Saldo em 01/01/2021	Participação nos Resultados	Distribuição dos resultados	Saldo em 31/12/2021
SCP BRDU São Matheus	2.762	(818)	-	1.944
SCP BRDU Cuiabá	7.325	(1.319)	-	6.006
R033 Vila Ema 3000 Empr. e Part. Ltda.	2.349	110	(2.459)	-
R023 Ourives Empr. e Part. Ltda.	14.642	11.080	(6.729)	18.993
<b>Consolidado</b>	<b>27.078</b>	<b>9.053</b>	<b>(9.188)</b>	<b>26.943</b>
<b>Controladora</b>	<b>16.991</b>	<b>11.190</b>	<b>(9.188)</b>	<b>18.993</b>

- a) Em 30 de setembro de 2014, a Empresa celebrou acordo para constituição de SCP (Sociedade em Conta de Participação), a SCP Venit, por meio da contribuição de R\$ 120.000. Em dezembro de 2016, a Empresa firmou acordo, a fim de receber parte do investimento através de ativos, uma vez que havia indícios de não recuperabilidade de parte do saldo investido. Em 2017, a Empresa avaliou a recuperabilidade do saldo restante investido e constituiu perdas para 100% do investimento na SCP. Em junho de 2022, a Empresa notificou a PDG Realty S.A., sócia ostensiva da SCP, para que tivesse seu crédito reconhecido no plano de recuperação judicial. Em outubro de 2022, a Empresa exerceu direito de receber parte do crédito, através da conversão de ações da PDG. O total do crédito foi avaliado em R\$ 189.000, sendo que a empresa conseguiu exercer a conversão de R\$ 50.000 em ações da PDG. Em dezembro de 2022, a Empresa vendeu as ações e recebeu R\$ 3.245, contabilizados como retorno do investimento. A Empresa possui ainda crédito com a PDG, porém, visto que a PDG está em fase de recuperação judicial, a Empresa avaliou como pouco provável o recebimento do restante do crédito, de forma que manteve a contabilização de 100% de provisão para perda do saldo restante.

### R023 Ourives e R033 Vila Ema

Durante o exercício de 2016, as investidas R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda. e R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda. fizeram redução de capital no

valores de R\$ 24.774 e R\$ 21.368 respectivamente. As reduções de capital serão pagas por meio de um contrato de SCP firmado entre as empresas, prevendo pagamento de 15% e 12% dos empreendimentos. A SCP da R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda. foi inteiramente liquidada durante o exercício de 2021.

#### **SCP BRDU Cuiabá, BRDU São Matheus e Tangará**

A Empresa possui investimento em três Sociedades em Conta de Participação (SCP) com a incorporadora BRDU. A participação da empresa é de 90% em empreendimentos de loteamento residencial desenvolvidos pela BRDU, nas cidades de Cuiabá-MT, São Matheus-ES e Tangará da Serra-MT.

Do valor aportado, 50% será restituído através de retorno preferencial, entendido como o valor do investimento acrescido de IGPM mais 12% ao ano. A parcela remanescente de 50% será distribuída como retorno ordinário.

O valor do investimento na empresa Tangará da Serra encontra-se com valor zerado, uma vez que a Empresa já recebeu todo o retorno de seu investimento.

#### **SCP Ecocil**

A Empresa, ainda, possui investimento na SCP Ecocil, que investe em um empreendimento residencial em Natal-RN, através da incorporadora Ecocil. A participação da Empresa é de 40%.

Os dividendos do empreendimento deverão ser distribuídos na proporção de participação de cada sócia até que seja devolvido a totalidade do capital investido. A partir deste momento, a Empresa terá direito de receber 65% dos dividendos que serão distribuídos até que atinja a taxa interna de retorno de 25% ano ano da totalidade do capital investido. Posteriormente, a Ecocil terá prioridade na retirada dos dividendos até que esteja equilibrada na proporção das participações no empreendimento. A partir de então, os dividendos distribuídos serão divididos de acordo com as participações.

O valor do investimento na empresa ECOCIL encontra-se com valor zerado, uma vez que a Empresa já recebeu todo o retorno de seu investimento.

### **13 Outras obrigações**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Valores a pagar a sócios (a)	-	38.506	-	38.506
Adiantamentos de investidas (b)	6.765	12.280	-	9.110
Distrato com Clientes a Pagar	-	-	1.026	958
Outras obrigações	-	-	2	-
	<u>6.765</u>	<u>50.786</u>	<u>1.028</u>	<u>48.574</u>

- (a) Em 2021 ocorreram duas reduções de capital, uma no dia 12 de julho de 2021 no valor de R\$ 20.000 com liquidação na data e outra no dia 12 de novembro de 2021 no valor de R\$ 50.000 do qual foi pago R\$ 11.494 ficando o valor de R\$ 38.506 a pagar, que foram liquidados durante o exercício de 2022.
- (b) Valores recebidos de investidas como adiantamentos de redução de capital ou distribuição de lucros. As atas para regularização das distribuições são realizadas trimestralmente. Valores apresentados no consolidado em 2011, se referem aos recebimentos decorrentes das empresas coligadas.

## 14 Patrimônio líquido

### Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 77.215 (2021: R\$ 77.215), composto por 77.214.595 (2021: 77.214.595) quotas com valor nominal de R\$ 1,00 cada.

As reduções de capital foram aprovados em assembléias gerais extraordinárias de quotistas ocorridas nas seguintes datas:

<u>2021</u>	
Data	Total
12/07/2021	(20.000)
12/11/2021	(50.000)
<b>Total</b>	<b>(70.000)</b>

### *Destinação de resultados*

A destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros serão aprovadas por sócios quotistas representando a maioria do capital social, podendo ser aprovadas e realizadas de forma desproporcional à participação de cada sócio no capital social da Empresa. O lucro residual ou o prejuízo apurado no Balanço Geral e no Demonstrativo do Resultado, no encerramento de cada exercício social, será distribuído ou suportado na proporção estabelecida pelos sócios quotistas.

## 15 Receita operacional líquida

	<u>Consolidado</u>	
	2022	2021
Vendas imobiliárias	3.063	6.845
Receita de locação	-	268
Deduções da receita	(47)	(280)
	<u><b>3.016</b></u>	<u><b>6.833</b></u>

## 16 Custo das unidades vendidas

Em dezembro de 2022, o custo das unidades vendidas era de R\$ 2.639 (2021: R\$ 11.236). O custo das unidades vendidas refere-se a apropriação do custo alocado pela fração ideal de cada unidade vendida dos empreendimentos de todas as controladas.

## 17 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Consultoria e assessoria	(22)	(61)	(84)	(1.857)
Contabilidade	(1.442)	(1.215)	(1.574)	(1.497)
Despesas legais	(157)	(376)	(363)	(1.326)
Condomínio	-	-	-	(73)
Serviços profissionais	(1)	(121)	(1)	(312)
Viagens	-	-	-	(14)
Informática	-	-	(5)	(19)
Cartórios	(21)	(3)	(71)	(404)
Taxas administrativas	-	(7)	(4)	(1.750)
Seguros	(181)	(74)	(181)	(77)
Aluguéis e arrendamentos	-	-	(48)	(3.732)
Despesa com distrato (a)	-	-	(68)	(6.800)
Contingências	-	-	(548)	(4.279)
Outras despesas administrativas	(3)	(33)	(298)	(1.052)
<b>Total</b>	<b>(1.827)</b>	<b>(1.890)</b>	<b>(3.245)</b>	<b>(23.192)</b>

- (a) Em 2021, os valores referem-se aos distratos da R046 que foram contabilizados no exercício de 2021 na investida antes de sua alienação.

A redução das despesas gerais e administrativas no consolidado, refere-se substancialmente a transações da investida R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda, a qual foi vendida em dezembro de 2021

## 18 Despesas comerciais

	Consolidado	
	2022	2021
Comissões	(80)	(353)
Propaganda e publicidade	-	(23)
Estande de vendas	-	(83)
Outras comerciais	-	(1)
<b>Total</b>	<b>(80)</b>	<b>(460)</b>

## 19 Ganhos / (perdas) com a alienação de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ganho na alienação de investimentos	17	130.670	17	130.670
Perda na alienação de investimentos	(2.345)	(1.523)	(2.345)	(1.523)
<b>Total</b>	<b>(2.328)</b>	<b>129.147</b>	<b>(2.328)</b>	<b>129.147</b>

Em 2022 ocorreu a venda da participação na coligada R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda gerando perda de R\$ 2.345 ( veja nota explicativa n°1).

Em 2021, as empresas VBI Graúna Maringá Empr. e Participações Ltda., VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda. e R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda. foram vendidas.

## 20 Receitas financeiras

Em dezembro de 2022 e 2021, as receitas financeiras eram compostas substancialmente por rendimento de aplicações financeiras, atualizações de mutuos e atualização de PERDCOMPs:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Rendimento aplicações financeiras	2.229	997	2.359	1.178
Mutuos (nota 8)	38	15	38	18
Atualizações monetárias (a)	-	-	173	1.303
Outras (b)	398	1.382	414	2.014
<b>Total</b>	<b><u>2.665</u></b>	<b><u>2.394</u></b>	<b><u>2.984</u></b>	<b><u>4.513</u></b>

- (a) A atualização monetária refere-se a atualizações contratuais de clientes decorrentes das vendas e unidades imobiliárias.  
(b) Outras receitas, sobretudo atualização financeira de PERDCOMP.

## 21 Despesas financeiras

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Despesas Bancárias	11	7	21	32
Juros pagos ou incorridos	-	9	1	66
Descontos concedidos (a)	-	-	-	6.126
Encargos financeiros	-	-	-	6.402
Outras	-	-	-	16
<b>Total</b>	<b><u>11</u></b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>12.641</u></b>

- (a) Descontos concedidos no empreendimento R046, em decorrência de acordos comerciais.

## 22 Imposto de renda e contribuição social

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social, com os valores calculados pela aplicação das alíquotas fiscais, está demonstrada a seguir:

	<b>Controladora</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lucro do exercício	11.850	113.019
Exclusões e adições		
Resultado com sociedades em conta de participação	(8.018)	(11.190)
Equivalência patrimonial	(5.688)	27.497
Ganhos com investidas	(17)	(129.147)
Outras deduções	-	(987)
Prejuízo fiscal	(1.873)	(808)
Imposto de renda (15%)	-	-
Adicional de imposto de renda (10%)	-	-
Total imposto de renda	-	-
Contribuição social (9%)	-	-
Total impostos corrente	-	-

	<b>Consolidado</b>			
	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Corrente</b>	<b>Diferido</b>	<b>Corrente</b>	<b>Diferido</b>
Receita venda de imóveis	-		1.450	
Receitas operacionais:				
(b) Receitas financeiras e outras receitas	26		816	
Base de cálculo IRPJ	26		932	
Base de cálculo CSLL	26		990	
Imposto de renda (15%)	(4)		(140)	
Contribuição social (9%)	(2)		(89)	
Adicional de imposto de renda:				
Base de cálculo do imposto adicional	38		932	
Dedução do adicional	-		240	
Base de cálculo do imposto ajustada	(3)		692	
Adicional de imposto de renda (10%)			(68)	
(c) Receitas de vendas de imóveis –RET	2.240	-	23.169	(18.721)
Base de cálculo (100% IRPJ e CSLL)	2.240	-	23.169	(18.721)
Imposto de renda (1,26%)	(28)	-	(292)	235
Contribuição social (0,66%)	(15)	-	(153)	124
(d) Lucro real - controladora	-			
Imposto de renda	-			
Contribuição social				
Total da despesa com IRPJ e CSLL	<b>(52)</b>	-	<b>(742)</b>	<b>359</b>

As empresas investidas tributam pelo RET, regime especial de tributação, através do regime caixa. Os impostos diferidos são calculados e contabilizados sobre a diferença temporária gerada entre o regime de competência (contábil) e caixa (apuração dos impostos).

## 23 Contingências

A Empresa e suas controladas possuem ações de natureza cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda que a administração, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, classificou como provável, tendo a Empresa provisionado, portanto R\$ 2.743 (2021: 2.195).

Adicionalmente, a Empresa e suas controladas também possuem ações de natureza cível com risco de perda classificado como possível. Em 31 de dezembro de 2022, o montante estimado desses processos é de R\$ 1.177 (2021: R\$ 736).

## 24 Instrumentos financeiros

A Empresa participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à segurança, à rentabilidade e à liquidez.

### (i) Instrumentos financeiros por categoria

A tabela abaixo apresenta os valores contábeis consolidados dos ativos e passivos financeiros, conforme suas categorias:

2022	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Ativos pelo custo amortizado	Passivo ao custo amortizado	Total
<i>Ativos, conforme o balanço patrimonial</i>				
Aplicações financeiras e TVM	7.957	-	-	7.957
Contas a receber de clientes	-	14	-	14
Contratos de mútuos	-	21.694	-	21.694
Investimentos em Sociedades por Conta de Participação (SCP)	18.920	-	-	18.920
Outros créditos	-	8.432	-	8.432
	<b>26.877</b>	<b>30.140</b>		<b>57.017</b>
Fornecedores	-	-	104	104
Outras obrigações	-	-	1.028	1.028
			<b>1.132</b>	<b>1.132</b>
2021	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Ativos pelo custo amortizado	Passivo ao custo amortizado	Total
<i>Ativos, conforme o balanço patrimonial</i>				
Aplicações financeiras e TVM	17.530	-	-	17.530
Contas a receber de clientes	-	30	-	30
Contratos de mútuos	-	14.113	-	14.113
Investimentos em Sociedades por Conta de Participação (SCP)	26.943	-	-	26.943
Outros créditos	-	22.905	-	22.905
	<b>44.473</b>	<b>37.048</b>		<b>81.521</b>
Fornecedores	-	-	90	90
Outras obrigações	-	-	48.574	48.574
			<b>48.664</b>	<b>48.664</b>

### (ii) Gerenciamento dos riscos financeiros

A Empresa possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros.

**a. Risco de crédito**

Risco de crédito é o risco da Empresa incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

*Contas a receber*

O risco de crédito do Contas a Receber é o risco da Empresa incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes.

A exposição da Empresa a risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. A Administração estabeleceu uma política de análise de crédito que é efetuada a fim de determinar se a empresa aceitará as propostas de compra. As análises de crédito são realizadas considerando os critérios dos bancos financiadores, de forma a mitigar riscos de repasse quando do término das obras.

*Caixa e equivalente de caixa*

A Empresa restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo.

**b. Risco de taxa de juros**

As receitas e despesas da Empresa são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras e mútuos a receber. A Empresa procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o CDI e o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

**c. Risco de liquidez**

As despesas financeiras da Empresa poderiam ser negativamente afetadas pela eventual necessidade de contratação emergencial de empréstimos ou financiamentos necessários para cobrir compromissos não contemplados adequadamente no planejamento de suas operações, ou por eventuais descasamentos entre os prazos de recebimento de suas receitas contratadas e de pagamento de seus compromissos operacionais. A Empresa gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Adicionalmente, a Empresa participa de uma estrutura de fundos *off shore*, sendo que existe um comprometimento, por parte de investidores estrangeiros, de aportar capital na Empresa.

**(iii) Mensuração do valor justo**

A Empresa divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Empresa aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Empresa à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

	Nível	2022	2021
Aplicações financeiras	2	7.957	17.530
Investimentos em Sociedades por Conta de Participação (SCP)	3	18.920	26.943

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, tributos a recuperar, fornecedores e tributos a recolher - Aproximam-se dos valores de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

Empréstimos, financiamentos e debêntures - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de dezembro de 2021.

**(iv) Gerenciamento de capital**

O objetivo principal da administração da Empresa é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de problemas a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista. A Empresa administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
(-) Caixa e equivalente de caixa	(9.655)	(15.117)
Dívida líquida (caixa líquido das dívidas)	(9.655)	(15.117)
Patrimônio líquido	73.672	61.820
Patrimônio líquido e dívida líquida	64.017	46.703

**(v) Análise de sensibilidade**

Segue a análise de sensibilidade da Empresa e suas controladas para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador dos instrumentos financeiros ao qual a Empresa estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes:

- Cenário provável: índice acumulado de janeiro de 2022 a dezembro de 2022;
- Variação de 25% sobre o cenário provável;
- Variação de 50% sobre o cenário provável.

Os resultados de 2022 são demonstrados abaixo:

	<b>Cenário de ganho</b>		Cenário provável	<b>Cenário de perda</b>	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,22%	9,32%	12,43%	15,54%	18,65%
IGPM	2,73%	4,09%	5,46%	6,82%	8,19%

<i>Risco</i>	<i>Valor contábil</i>	<i>Risco esperado com cenário provável</i>	<i>Efeito de ganho/(perda) adicional em cenário adverso</i>	
			<i>25%</i>	<i>50%</i>
CDI	7.957	989	742	495
IGPM	282	15	12	8
	<b>8.239</b>	<b>1.004</b>	<b>754</b>	<b>503</b>

<i>Ativos e passivos</i>	<i>Risco</i>	<i>Valor contábil</i>	<i>CDI</i>	<i>IGPM</i>	<i>Sem indexador</i>
Caixa e equivalente de caixa	Baixa do CDI	9.655	4.957	-	4.698
Títulos e Valores Mobiliários	Baixa do CDI	3.000	3.000	-	-
Contas a receber de clientes	Baixa do IGPM	14	-	282	(268)
Contratos de mútuos a receber	Baixa do CDI	21.694	-	-	21.694
		<b>34.363</b>	<b>7.957</b>	<b>282</b>	<b>26.124</b>

Os resultados de 2021 são demonstrados abaixo:

	Cenário de ganho			Cenário de perda		
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%	
CDI	2,21%	3,32%	4,42%	5,53%	6,64%	
IGPM	8,90%	13,34%	17,79%	22,24%	26,69%	

<i>Risco</i>	<i>Valor contábil</i>	<i>Risco esperado com cenário provável</i>	<i>Efeito de ganho/(perda) adicional em cenário adverso</i>	<i>25%</i>	<i>50%</i>
CDI	31.643	1.400	1.050	700	
IGPM	298	53	40	27	
	<b>31.941</b>	<b>1.453</b>	<b>1.090</b>	<b>727</b>	

<i>Ativos e passivos</i>	<i>Risco</i>	<i>Valor contábil</i>	<i>CDI</i>	<i>IGPM</i>	<i>Sem indexador</i>
Caixa e equivalente de caixa	Baixa do CDI	15.117	14.530	-	587
Títulos e Valores Mobiliários	Baixa do CDI	3.000	3.000	-	-
Contas a receber de clientes	Baixa do IGPM	30	-	298	(268)
Contratos de mútuos a receber	Baixa do CDI	14.113	14.113	-	-
		<b>32.260</b>	<b>31.643</b>	<b>298</b>	<b>319</b>

## 25 Eventos subsequentes

Em 24 de fevereiro de 2023, a Companhia efetuou redução de capital de R\$ 21.694, passando o capital social de R\$ 77.215 para R\$ 55.520. A redução de capital foi liquidada através da quitação dos contratos de mútuo.(nota explicativa nº 8.a)

Rodrigo Lacombe Abbud e Rodrigo Ávila Sarti  
 Diretores

Rodrigo Borges Silva  
 CPF nº 117.814.488-76  
 CRC nº 1SP190442/O-1  
 Contador