
PRIMEINVEST EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

Demonstrações financeiras com
relatório dos auditores independentes

31 de dezembro de 2023

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	3
Demonstração do resultado do exercício	4
Demonstração do resultado abrangente	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e acionistas da
Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.
Florianópolis - SC

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, 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, exceto pelo efeito e possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

No exercício findo em 31 de dezembro 2021 a Companhia efetuou a venda de imóveis e registrou o efeito contábil destas operações em receitas diferidas, líquido dos custos correspondentes e impostos incidentes. As receitas líquidas e os custos sobre as transações, foram apropriados e reconhecidos contabilmente pelo regime de caixa, ou seja, de acordo com o recebimento das parcelas pagas pelo cliente. As práticas contábeis requerem que as receitas sejam reconhecidas pelo regime de competência. Como resultado, constatamos que no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as receitas (líquidas dos impostos incidentes) e os custos estão demonstrados a maior do que deveriam, nos montantes de R\$ 7.938 mil e R\$ 3.347 mil, respectivamente. Consequentemente, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o resultado do exercício está demonstrado a maior em R\$ 4.591 mil, o que pode resultar em uma distorção material nas demonstrações financeiras deste exercício em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Outros assuntos

Relatório de auditoria do ano anterior

As demonstrações contábeis da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foram anteriormente auditadas por nós, o qual emitimos relatório de auditoria, em 07 de março de 2023, com modificação em relação a (i) registro de receitas (líquida dos impostos incidentes) e custos diferidos e não registradas em sua competência.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam 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, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

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

São Paulo (SP), 06 de fevereiro de 2024.

TATICCA Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-03.22.67/O-1



ADERBAL ALFONSO HOPPE

Contador - CRC 1SC020036/0-8 T-SP

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	2023	2022
Ativo			
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4	-	6
Aplicação financeira	5	5.494	20.980
Contas a receber	6	16.630	3.426
Estoques	7	8.198	8.635
Adiantamentos		7	402
Tributos a recuperar		4	-
Total ativo circulante		30.333	33.449
Não circulante			
Contas a receber		15.546	-
Depósitos judiciais	8	1.146	1.146
Propriedades para investimento	9	278.855	222.300
Total ativo não circulante		295.546	223.446
Total do ativo		325.880	256.895
	Nota	2023	2022
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		2.396	426
Tributos a recolher	10	1.732	1.527
Obrigações sociais e trabalhistas		102	80
Dividendos a pagar	13.3	16.460	7.084
Partes relacionadas	11	6.585	4.057
Adiantamento para futuro aumento capital		-	20.367
Impostos diferidos	12	2.572	539
Outros passivos		-	392
Total do passivo circulante		29.847	34.472
Não circulante			
Impostos diferidos	12	14.027	12.696
Partes relacionadas	11	15.212	16.227
Total do passivo não circulante		29.240	28.923
Patrimônio líquido			
Capital social	13.1	143.246	122.891
Ações em tesouraria		-	(480)
Reserva legal		15.941	12.501
Reserva para expansão		42.610	17.692
Reserva de lucros		64.996	40.896
Total do patrimônio líquido		266.793	193.500
Total do passivo e do patrimônio líquido		325.880	256.895

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	Nota	2023	2022
Receita líquida	14	86.221	48.304
Custos dos serviços prestados	15	(6.038)	(9.685)
Lucro bruto		80.183	38.619
Despesas administrativas	15	(2.741)	(2.855)
Despesas comerciais		(1.766)	-
Outras receitas e despesas operacionais		-	(459)
Resultado operacional		75.676	35.305
Receitas financeiras	16	1.658	1.160
Despesas financeiras	16	(440)	(1.209)
		1.218	(49)
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		76.894	35.255
Imposto de renda e contribuição social corrente		(6.677)	(4.695)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(1.331)	(1.234)
Resultado do exercício		68.886	29.327

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	68.886	29.327
Outros resultados abrangentes	-	-
Total de outros resultados abrangentes do exercício	68.886	29.327

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Reserva para expansão	Ações em tesouraria	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021	122.891	11.034	20.001	17.692	(669)	-	170.949
Ações próprias adquiridas	-	-	-	-	189	-	189
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	29.327	29.327
Transferência para reserva de lucros	-	-	20.895	-	-	(20.895)	-
Constituição de reserva legal	-	1.466	-	-	-	(1.466)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(6.965)	(6.965)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	122.891	12.501	40.896	17.692	(480)	-	193.500
Aumento de capital	20.355	-	-	-	-	-	20.355
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	68.886	68.886
Transferência para reserva de lucros	-	-	24.100	24.918	-	(49.018)	-
Ajuste de exercício anteriores	-	-	-	-	-	391	391
Cancelamento de ações ordinárias em tesouraria	-	-	-	-	480	(480)	-
Constituição de reserva legal	-	3.440	-	-	-	(3.440)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(16.339)	(16.339)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	143.246	15.941	64.996	42.610	-	-	266.793

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	2023	2022
Atividades operacionais			
Lucro antes dos tributos sobre o lucro		76.894	35.255
Ajuste de itens sem desembolso de caixa:			
Depreciações, amortizações e exaustão		4.271	3.917
Baixa do ativo propriedades para investimentos		-	797
Ajustes de exercícios anteriores		391	-
Redução/aumento dos ajustes de capital de giro:			
Contas a receber		(28.750)	9.213
Impostos a recuperar		(4)	2
Outros ativos		832	(352)
Fornecedores		1.970	(142)
Obrigações sociais e tributárias		2.139	188
Outras contas a pagar		(19.246)	14.903
		38.497	23.812
Imposto de renda e contribuição social pagos		(6.556)	(5.036)
Fluxo de caixa originado de atividades operacionais		31.941	58.746
Atividades de investimentos			
Aquisição de propriedades para investimento		(60.825)	(45.453)
Fluxo de caixa aplicado em atividades de investimento		(60.825)	(45.453)
Atividades de financiamento			
Dividendos pagos		(6.963)	(765)
Ações em tesouraria		-	189
Aumento de capital		20.355	-
Fluxo de caixa aplicado em atividades de financiamento		13.392	(576)
Variação líquida nas disponibilidades de financiamento		(15.492)	12.717
Disponibilidades e valores equivalentes no início do exercício		20.986	8.269
Disponibilidades e valores equivalentes no fim do exercício		5.494	20.986

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações sobre a companhia

A Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma Companhia anônima de capital fechado e tem como objetivo a construção, administração e incorporação de bens imóveis em geral, incluindo, mas não limitando a, loteamentos imobiliários e condomínios; participação em quaisquer empreendimentos imobiliários, com ou sem financiamento de entidades particulares, públicas, de economia mista ou autarquias; a compra, a venda e a locação de bens imóveis e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista.

Foi constituída em 01 de fevereiro de 2008 e está situada na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, 4150, Km 04, sala 04, Bloco B, Bairro Saco Grande II, CEP: 88032-005.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovados pelo CPC e CFC.

A moeda funcional da Companhia é o Real, que também é moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário realizar julgamentos e utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, sendo revisadas continuamente. As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes às provisões necessárias para passivos contingentes, para créditos de liquidação duvidosa, para demandas judiciais, determinações de provisões para imposto de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão das presentes demonstrações financeiras em 06 de fevereiro de 2024.

3. Resumo das principais práticas contábeis

3.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

Julgamentos, estimativas e premissas: A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem vida útil de propriedades para investimento, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, impostos diferidos ativos e passivos, provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis e mensuração do custo orçado de empreendimentos e de instrumentos financeiros e a avaliação da recuperabilidade de ativos não financeiros (*impairment*). As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, são consideradas equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

3.3 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

3.4 Instrumentos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício.

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão desses ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo, a Companhia e suas controladas inicialmente mensuram um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamentos de principal e de juros" sobre o valor do principal em aberto.

Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado. O modelo de negócios adotado pela Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais.

Mensuração subsequente

A mensuração subsequente dos instrumentos financeiros ocorre a cada data do balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros:

Ativo financeiro: ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida); ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganho e perdas acumuladas (instrumento de dívidas); Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros: passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado e passivos financeiros ao custo amortizado.

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia são: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, outros créditos e contas a receber clientes. Esses ativos foram classificados nas categorias de ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e ativos mensurados pelo custo amortizado. Os principais passivos financeiros, classificados como a custo amortizado, são: contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.5 Tributação

As receitas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

	<u>Alíquotas</u>
COFINS – Contribuição para Seguridade Social	3,00%
PIS – Programa de Integração Social	0,65%

Esses encargos são apresentados como deduções da receita bruta na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nos critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, adotando o regime de lucro presumido. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores que deverão ser pagos às autoridades fiscais.

3.6 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa no mínimo anualmente, na data do encerramento do balanço, o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.7 Pronunciamentos novos ou revisados e aplicados pela primeira vez em 2023

A Administração revisa no mínimo anualmente, na data do encerramento do balanço, o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar perda de seu valor recuperável.

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data.

IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituiu a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária.

Essa norma não é aplicável a Companhia.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis. As alterações tornaram-se vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e são aplicáveis para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período.

Não houve alterações nas demonstrações financeiros da Companhia.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

Não houve impacto na adoção da nova norma às demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos Contábeis)

Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais. As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento.

Não houve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

3.8 Normas emitidas mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback - Transação de venda e retroarrendamento (alterações ao CPC 06 – Arrendamentos)
- Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis)
- Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: Acordos de financiamento de fornecedores (alterações ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa e CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros)

Na avaliação da Administração não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

3.9 Estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. O processo da estimativa envolve julgamentos baseados nas últimas informações disponíveis. Estimativas poderão ser necessárias, por exemplo, para o seguinte:

- (a) Créditos de liquidação duvidosa;
- (b) Valor justo de ativos ou passivos financeiros;
- (c) Vida útil ou padrão esperado de consumo de benefícios econômicos de ativos depreciables.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixas e equivalentes de caixa

	2023	2022
Bancos	-	5
Numerários em caixa	-	1
	-	6

5. Aplicação financeira

	2023	2022
Banco Bradesco S.A.	5.494	20.980
	5.494	20.980

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Bancário (CDB), contratadas em condições e taxas normais de mercado, resgatáveis a qualquer momento, em média a taxa de remuneração das aplicações contratadas varia entre 101% e 102% do CDI.

6. Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia não apresenta saldos vencidos e estes estão assim representados:

	2023	2022
Clientes no mercado interno	33.936	3.426
Ajuste a valor presente (AVP)	(1.760)	-
	32.176	3.426
Ativo circulante	16.630	3.426
Ativo não circulante	15.546	-

7. Estoques

	2023	2022
Terrenos	8.198	8.635
	8.198	8.635

No exercício de 2021, a Administração se comprometeu com um plano de venda de seus terrenos nos estados de Santa Catarina e São Paulo. Os esforços para a venda desses ativos foram ampliados em 2022, inclusive com recebimento de propostas que estavam acima do valor registrado, mas abaixo da expectativa da Companhia. Em agosto de 2023 foi realizada a venda do terreno localizado na Avenida Vilson Lemos, s/n na Marginal Leste da BR-101, KM 161 – Santa Luzia- Tijucas/SC, com uma área total de 373.163,64m² matriculado perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas/SC sob o n.º 50.681. A venda correspondeu uma receita de R\$ 44.000, sendo R\$14.000 a vista a título de entrada e o saldo restante em 30 parcelas de R\$ 1.000 cada.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Depósitos judiciais

A Companhia é ré em um processo (0309390-17.2016.8.24.0033) impetrado pela prefeitura municipal de Itajaí referente a cobrança de ITBI na matrícula 35.430. A Companhia realizou o pagamento conforme guia emitida pela prefeitura, porém a prefeitura alega que houve um erro na geração do documento e para esta cobrança adicional a Companhia realizou um depósito judicial e está discutindo judicialmente. Em caso de perda, o valor será registrado como parte do custo do imóvel, à rubrica propriedade para investimento, uma vez que o imposto em discussão que se trata de custo de aquisição do ativo.

A movimentação da conta no exercício:

	2022	Depósito	Baixa	2023
Processo tributário	1.146	-	-	1.146
Total	1.146	-	-	1.146

9. Propriedades para investimentos

Compreende substancialmente terrenos, edificações e construções adquiridos para fins de arrendamento a terceiros.

	Taxa de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido em 2023	Valor líquido em 2022
Terrenos	-	74.171	-	74.171	74.171
Instalações	3,30% a.a	37.019	(4.317)	32.703	18.166
Máquinas e equipamentos	3,30% a.a	7.129	(1.006)	6.123	2.533
Edifícios e construções	2,5% a.a	201.814	(36.992)	164.821	92.201
Em andamento	-	1.038	-	1.038	35.230
Total		321.170	(42.315)	278.855	222.300

Movimentação dos saldos em 2023:

Descrição da conta	2022	Adições	Baixas	Transferências	2023
Custo					
Terrenos	74.171				74.171
Instalações	21.667	-	-	15.353	37.020
Máquinas e equipamentos	3.406	-	-	3.723	7.129
Edifícios e construções	125.871	2.934	-	73.008	201.813
Imobilizado em andamento	35.230	57.891	-	(92.084)	1.038
Total do custo	260.345	60.825	-	-	321.170
Depreciação					
Instalações	(3.501)	(816)	-	-	(4.317)
Máquinas e equipamentos	(873)	(133)	-	-	(1.006)
Edifícios e construções	(33.670)	(3.322)	-	-	(36.992)
Total da depreciação	(38.044)	(4.271)	-	-	(42.315)
Total geral	222.300	152.604	-	-	278.855

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Impostos a recolher

	2023	2022
Impostos de renda pessoa jurídica – IRPJ	977	777
Contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL	378	334
PIS	26	17
COFINS	122	79
Outros	229	320
	1.732	1.527

11. Partes relacionadas

	2023	2022
Adiantamento de aluguéis (i)	19.270	20.284
Empréstimo (ii)	2.527	-
	21.797	20.284
Passivo circulante	6.585	4.057
Passivo não circulante	15.212	16.227
	21.797	20.284

(i) No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, a Companhia recebeu a título de antecipação das 12 mensalidades de aluguéis referente ao ano de 2022, com a empresa relacionada Multilog S.A., pelo qual concedeu o desconto de R\$1.200 (equivalente ao CDI projetado de 12/2021).

(ii) Em julho de 2023 a Companhia a firmou um contrato de mútuo com a Multilog S.A., (empresa relacionada), no valor total de R\$ 6.000 a serem repassados conforme a necessidade de caixa. Do montante total do contrato foram transferidos em favor da Companhia R\$ 2.400 no exercício de 2023. O saldo é atualizado mensalmente de acordo com a taxa de juros CDI (Depósito Interfinanceiro), a contar da data da liberação dos recursos.

12. Impostos diferidos

	2023	2022
IRPJ e CSLL diferida (i)	15.435	13.133
PIS e COFINS diferida	1.165	102
	16.600	13.235
Passivo circulante	2.572	539
Passivo não circulante	14.027	12.696

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos são registrados com base nas diferenças temporárias entre as bases contábeis e as bases fiscais considerando a legislação tributária vigente.

(i) Em 31 de dezembro de 2023 o saldo do imposto de renda e da contribuição social diferidos passivos no montante de R\$ 15.435 (R\$ 13.133 em 31 de dezembro de 2022) era composto da seguinte forma:

	2023
IRPJ e CSLL diferida sobre diferenças temporárias na receita	2.572
IRPJ e CSLL diferida sobre diferenças temporárias na depreciação	14.027
	15.435

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Patrimônio líquido

13.1 Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 143.2461 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 122.891 em 2022) representado por 94.824 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

13.2 Dividendos propostos

Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo equivalente a 25% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Os dividendos propostos podem ser assim demonstrados:

	2023	2022
Lucro do exercício	68.886	29.327
Ajustes de exercícios anteriores	(88)	-
(-) Reserva legal de 5%	(3.440)	(1.466)
Base de dividendos	65.358	27.860
Dividendos mínimos obrigatório de 25%	16.339	6.965
Dividendos adicionais	-	-
Dividendos totais	16.339	6.965

13.3 Dividendos a pagar

	2023	2022
Dividendos a pagar	16.460	7.084
	16.460	7.084

A movimentação dos dividendos pode ser assim apresentada:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.084
Constituição de dividendos a pagar	16.339
Pagamentos de dividendos	(6.963)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	16.460

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Receitas

As receitas são originárias da comercialização de imóveis próprios da companhia e locação de espaço em terrenos e edificações.

	2023	2022
Receita de locação e vendas de imóveis		
Receita de locação de Imóveis	45.509	41.634
Venda de Imóveis	44.000	8.500
Receita bruta	89.509	50.134
Deduções sobre impostos		
PIS sobre receita	(585)	(326)
COFINS sobre receita	(2.702)	(1.504)
Tributos sobre receita	(3.287)	(1.830)
Receita líquida	86.221	48.304

15. Despesas por natureza

	2023	2022
Custo dos serviços prestados	(6.038)	(9.685)
Despesas comerciais	(1.765)	-
Despesas gerais e administrativas	(2.741)	(2.855)
Total de custos e despesas por natureza	(10.545)	(12.540)

	2023	2022
Gastos operacionais		
Depreciação e amortização	(4.271)	(3.917)
Despesa com pessoal	(818)	(570)
Seguros	(185)	(192)
Energia elétrica	(143)	(70)
Outras taxas, impostos e custas	(203)	(218)
Viagens e estadas	(64)	(33)
Indenizações a terceiros	(185)	(500)
Material de uso e consumo	(1)	(2)
Mão de obra de terceiros	(1.116)	(1.244)
Bens de natureza permanente	(2)	(19)
Comissões sobre vendas	(1.760)	-
Outras despesas	(31)	(8)
Custo de imóveis vendidos	(438)	(3.347)
Custo de manutenção	(1.330)	(2.240)
Total	(10.545)	(12.540)

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Receitas e despesas financeiras

	2023	2022
Receitas financeiras		
Juros recebidos	-	4
Juros aplicação financeiras	1.100	1.156
Juros de clientes imobiliários	557	-
	1.658	1.160
Despesas financeiras		
Juros passivos – circulante	(119)	(1)
Despesas bancárias	(3)	(8)
Descontos concedidos	(294)	(1.200)
IOF sobre operações financeiras	(24)	-
	(440)	(1.209)
Resultado financeiro líquido	1.218	(49)