

Costa de Guadalupe  
Empreendimentos  
Imobiliários S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2023**

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Senhores acionistas, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 e relatório do auditor independente.

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>5</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>6</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>10</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Av. Engº Domingos Ferreira, 2.589 - Sala 104  
51020-031 - Boa Viagem - Recife/PE - Brasil  
Telefone +55 (81) 3414-7950  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Diretores da  
**Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Recife - PE

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Costa de Guadalupe 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## 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". 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis 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.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

Recife, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC PE-000904/F-7



Diego Feliciano Irineu  
Contador CRC 1SP223212/O-2

## Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2023	2022	Passivo	Nota	2023	2022
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	8	1.293	1.597	Fornecedores		1.395	189
Tributos a recuperar	9	9	6	Contas a pagar a empresa ligada	12	41	19
Outros ativos	23	23	-	Salários e encargos sociais		416	18
				Tributos a pagar		366	55
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.325</b>	<b>1.603</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>2.218</b>	<b>281</b>
<b>Não circulante</b>				<b>Patrimônio líquido</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>				Capital social	10 (a)	61.873	28.233
Mútuo com pessoa ligada	12	-	2.120	Reserva de capital	10 (b)	21.138	18.498
Estoques	9	76.673	36.979	Prejuízos acumulados		(7.200)	(6.295)
<b>Total do realizável a longo prazo</b>		<b>76.673</b>	<b>39.099</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>75.811</b>	<b>40.436</b>
Imobilizado		31	15				
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>76.704</b>	<b>39.114</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>78.029</b>	<b>40.717</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>78.029</b>	<b>40.717</b>				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de Reais)*

	Nota	2023	2022
Despesas administrativas			
Gerais	11	(913)	(570)
Depreciação		<u>(5)</u>	<u>(3)</u>
<b>Prejuízo operacional</b>		<b>(918)</b>	<b>(573)</b>
Receitas financeiras		20	88
Despesas financeiras		<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(900)</b>	<b>(486)</b>
Imposto de renda e contribuição social	6.3	<u>(5)</u>	<u>(21)</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b><u>(905)</u></b>	<b><u>(507)</u></b>
<b>Ações em circulação no final do exercício (em milhares)</b>		<b><u>61.873</u></b>	<b><u>28.233</u></b>
<b>Prejuízo por lote de mil ações do capital social no fim do exercício - R\$</b>		<b><u>(14,63)</u></b>	<b><u>(17,96)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de Reais)*

	2023	2022
Prejuízo do exercício	<u>(905)</u>	<u>(507)</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b><u><u>(905)</u></u></b>	<b><u><u>(507)</u></u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>28.233</b>	<b>15.639</b>	<b>(5.788)</b>	<b>38.084</b>
Integralização de ágio na emissão de ações	10 (b)	-	2.859	-	2.859
Prejuízo do exercício		-	-	(507)	(507)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>28.233</b>	<b>18.498</b>	<b>(6.295)</b>	<b>40.436</b>
Aumento de capital	10 (a)	33.640	-	-	33.640
Integralização de ágio na emissão de ações	10 (b)	-	2.640	-	2.640
Prejuízo do exercício		-	-	(905)	(905)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>61.873</b>	<b>21.138</b>	<b>(7.200)</b>	<b>75.811</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(900)</b>	<b>(486)</b>
<i>Ajustes:</i>			
Depreciação		5	3
Atualização sobre tributos a recuperar		(1)	-
<i>Variações nos ativos e passivos</i>			
Estoques		(38.488)	(5.007)
Tributos a recuperar		(2)	-
Outros ativos		(23)	3
Fornecedores		-	156
Contas a pagar a empresa ligada		22	12
Salários e encargos sociais		398	3
Tributos a pagar		313	29
<b>Caixa aplicado nas operações</b>		<b>(38.676)</b>	<b>(5.287)</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		(7)	(22)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>		<b>(38.683)</b>	<b>(5.309)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisições de ativo imobilizado		(21)	(4)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>		<b>(21)</b>	<b>(4)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Recebimento de mútuo com pessoa ligada		2.120	2.340
Integralização de ágio na emissão de ações	10 (b)	2.640	2.859
Integralização de capital pelos acionistas	10 (a)	33.640	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>		<b>38.400</b>	<b>5.199</b>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(304)</b>	<b>(114)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>		<b>1.597</b>	<b>1.711</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>		<b>1.293</b>	<b>1.597</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### 1 Contexto operacional

A Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede no Recife – PE, constituída em 15 de março de 2005, que tem como objeto principal a construção e incorporação de imóveis para venda e locação.

A Companhia está em fase de desenvolvimento de projeto imobiliário em terreno próprio, localizado no município de Sirinhaém – PE.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes, no montante de R\$ 893. Eventuais necessidades de recursos financeiros serão supridas pelo acionista controlador.

### 2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 28 de março de 2024.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 6.

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

### 3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são preparadas e apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

### 4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração pode utilizar julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

***Julgamentos, estimativas e premissas***

Não há julgamentos críticos, estimativas e premissas relevantes referentes às políticas e/ou transações contábeis adotadas que apresentem efeitos relevantes sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

**5 Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

**6 Resumo das principais políticas contábeis**

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

**6.1 Receitas e despesas financeiras**

A receita e despesa financeira são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

As receitas financeiras referem-se substancialmente a rendimentos de aplicações financeiras.

**6.2 Despesas administrativas**

As despesas administrativas gerais referem-se substancialmente a gastos compartilhados, relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa e de pessoal mantida pelo Grupo JCPM (Nota 12), e a tributos cobrados sobre a propriedade, além de serviços contratados e outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia.

**6.3 Imposto de renda e contribuição social**

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social foram determinados com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

**6.4 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

**6.5 Estoques**

Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O valor líquido de realização será calculado com base no preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados de conclusão e os custos estimados necessários para efetuar a venda.

**6.6 Imobilizado**

Referem-se a bens utilizados pela Companhia em suas operações representados por máquinas e equipamentos e equipamentos de informática. É demonstrado ao custo histórico, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear durante a vida útil estimada dos bens que variam de 5 a 10 anos.

## 6.7 Instrumentos financeiros

### *Ativos financeiros*

A Companhia classifica seus ativos financeiros como “ativos financeiros mensurados ao custo amortizado”, os quais são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, representados unicamente por principal e juros, não cotados em um mercado ativo, e estão apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante). As receitas com juros provenientes destes ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Esses ativos compreendem as aplicações financeiras, outros ativos e mútuo com pessoas ligadas.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não apresentava instrumentos financeiros derivativos. Todos os instrumentos financeiros da Companhia estão avaliados ao custo amortizado não existindo avaliação sobre hierarquia de valor de justo e sem diferenças entre valor justo e valor contábil.

### *Passivos financeiros*

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Esses passivos compreendem fornecedores e contas a pagar a empresa ligada.

## 6.8 Redução ao valor recuperável (Impairment)

### *Ativos não financeiros*

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

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não identificou quaisquer indícios de “impairment” com relação aos seus ativos não financeiros.

## 7 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2024. Não se espera que as seguintes normas novas e alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 03 e CPC 40);
- Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26);
- Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06).

## 8 Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Bancos – conta corrente	292	148
Aplicações financeiras (a)	1.001	1.449
	<u>1.293</u>	<u>1.597</u>

- (a) As aplicações em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas em fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro - CDI.

## 9 Estoques

	2023	2022
Terreno	23.170	23.170
Imóveis em construção	52.918	13.750
Adiantamentos	585	59
	<u>76.673</u>	<u>36.979</u>

Os estoques são representados por terreno, situado no município de Sirinhaém-PE, e por gastos de formação de imóveis a comercializar e estão demonstrados ao custo de aquisição. Em 31 de dezembro de 2023, o empreendimento ainda estava em fase de construção e nenhuma unidade havia sido concluída ou vendida.

## 10 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 está representado por 61.873.433 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2022 - 28.233.333 ações).

Em 29 de dezembro de 2023, a Assembleia de Acionistas aprovou aumento de capital, no montante de R\$ 33.640, com recursos anteriormente adiantados pelos acionistas, tendo sido emitidas 33.640.100 novas ações.

### b. Reserva de capital

A Assembleia de Acionistas, realizada em 30 de maio de 2008, aprovou aumento do capital social, mediante emissão de 15.528.333 novas ações, com ágio na subscrição no valor de R\$ 21.138. O capital subscrito foi totalmente integralizado em dinheiro durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, entretanto o ágio foi sendo integralizado à medida da necessidade de caixa da Companhia e registrado como reserva de capital. Em 2023, os acionistas integralizaram R\$ 2.640 (2022 – R\$ 2.859) referentes ao ágio na emissão de ações, concluindo a integralização do aumento de capital aprovado em 2008.

### c. Distribuição de dividendos

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 12% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

## 11 Despesas administrativas - Gerais

	2023	2022
IPTU, ITR e Taxa de ocupação	(354)	(348)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 12)	(372)	(164)
Propaganda e publicidade	(112)	-
Serviços prestados	(57)	(39)
Outros	(18)	(19)
	<u>(913)</u>	<u>(570)</u>

## 12 Partes relacionadas

A Companhia é parte integrante de um grupo de empresas, denominado Grupo JCPM, que atua de forma integrada e os benefícios das estruturas operacional e administrativa são atribuídos a cada empresa, segundo a razoabilidade das suas operações (Nota 11).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 41 (2022 – R\$ 19), referem-se à parcela em aberto que cabe à Companhia no compartilhamento das estruturas operacional e administrativa do grupo econômico no qual está inserida.

Em 2022, o mútuo com pessoa ligada, no valor de R\$ 2.120, foi celebrado por instrumento particular em 30 de maio de 2008, com anuência da totalidade dos acionistas. Tal contrato não possuía remuneração e foi sendo amortizado em função da necessidade de caixa da Companhia, conforme as datas e proporções das integralizações do ágio na subscrição de ações da Companhia (Nota 10(b)) pelos acionistas, para as quais também não havia acréscimo de remuneração.

O pessoal-chave da administração está representado pelos diretores, cuja remuneração anual paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 59 (2022 – R\$ 13), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

\* \* \*