

---

# ***Capital Incorporações SPE S.A.***

***Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2023  
e relatório do auditor independente***



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

Aos Administradores e Acionistas  
Capital Incorporações SPE S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras da Capital Incorporações SPE 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 Capital Incorporações SPE 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 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.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 e sua controlada são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Capital Incorporações SPE S.A.

### **Responsabilidades do auditor 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 de uma 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2024



PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

Jefferson Alves da Silva  
Contador CRC 1SP264861/O-9

**CAPITAL INCORPORACOES SPE S.A.**  
**CNPJ: 15.643.741/0001-68**  
**Balanco patrimonial**

**Exercícios findos em 31 de dezembro**

*(Em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	2023	2022		Nota explicativa	2023	2022
<b>Ativo</b>				<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>				<b>Circulantes</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	7	469	785	Tributos a recolher		1	10
Contas a receber	8	115	2.413	Imposto de renda e contribuição social		15	11
Imóveis a comercializar	9	-	3.985	Outras Contas a Pagar		11	
Depósitos Judiciais		697	-	Dividendos a pagar		-	4.000
Tributos a recuperar		35	26				
Outros créditos		12	10	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>27</b>	<b>4.021</b>
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.328</b>	<b>7.219</b>	<b>Não circulante</b>			
				Tributos Diferidos		5	97
				<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>5</b>	<b>97</b>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	12.a	947	947
				Reserva de lucros	12.a	349	2.154
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.296</b>	<b>3.101</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.328</b>	<b>7.219</b>	<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>1.328</b>	<b>7.219</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CAPITAL INCORPORAÇÕES SPE S.A.**  
**CNPJ: 15.643.741/0001-68**  
**Demonstração do resultado**

**Exercícios findos em 31 de dezembro**

*(Em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	2023	2022
Receitas operacionais líquidas	13	3.467	12.376
Custo com imóveis vendidos	14	(3.921)	(8.096)
<b>Lucro bruto</b>		<b>(454)</b>	<b>4.280</b>
Despesas (receitas) operacionais			
Gerais e administrativas	14	(165)	(509)
Tributárias		(176)	(126)
Provisão para garantia		-	-
Outras receitas		-	3
<b>Lucro operacional antes dos resultados financeiros</b>		<b>(795)</b>	<b>3.648</b>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		90	139
Despesas financeiras		(13)	(28)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(718)</b>	<b>3.759</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	17	(20)	(31)
Imposto de renda e contribuição social diferido	17	(68)	(271)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>(806)</b>	<b>3.457</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CNPJ: 15.643.741/0001-68**  
**Demonstração do resultado abrangente**

**Exercícios findos em 31 de dezembro**

*(Em milhares de Reais)*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lucro líquido do exercício	(806)	3.457
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes	<u><b>(806)</b></u>	<u><b>3.457</b></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**CAPITAL INCORPORAÇÕES SPE S.A.**  
**CNPJ: 15.643.741/0001-68**  
**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

*(Em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	Reservas de lucros		Resultado do exercício	Total do patrimônio líquido	
		Capital social	Reserva Legal			Reserva de lucros
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>947</b>	<b>466</b>	<b>12.031</b>	<b>-</b>	<b>13.444</b>
Lucro líquido do exercício				3.457		3.457
<b>Destinação do Lucro:</b>						
Constituição de reservas	12.b			2.593	(2.593)	-
Dividendos a mínimos	12.b	-	-	-	(864)	(864)
Dividendos adicionais	12.b	-	-	(12.936)		(12.936)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>947</b>	<b>466</b>	<b>1.688</b>	<b>-</b>	<b>3.101</b>
Prejuízo do Exercício				(806)		(806)
<b>Destinação do Lucro:</b>						
Absorção de Prejuízo	11.b		(118)	(688)	806	-
Dividendos adicionais	11.b	-	-	(1.000)		(1.000)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>947</b>	<b>348</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.295</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CAPITAL INCORPORACOES SPE S.A.**  
**CNPJ: 15.643.741/0001-68**  
**Demonstração do fluxo de caixa**

**Exercícios findos em 31 de dezembro**

*(Em milhares de Reais)*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(718)</b>	<b>3.759</b>
Ajuste a valor presente	(11)	12
Impostos diferidos	(160)	(170)
Variações nas contas de ativo e passivo		
Contas a receber	2.309	(1.651)
Imóveis a comercializar	3.996	8.084
Adiantamento a terceiros	(697)	32
Tributos a recuperar	(9)	(6)
Outros créditos	(2)	1
Fornecedores	-	(13)
Tributos a recolher	(8)	(30)
Adiantamento de clientes	4	4
Provisão para contingência	-	(257)
Outras obrigações		(511)
Impostos pagos	(20)	(31)
Pagamento de juros	-	-
Caixa gerado nas atividades operacionais	<b>4.684</b>	<b>9.223</b>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Dividendos Pagos	(5.000)	(13.800)
Dividendos a pagar	-	4.000
Caixa consumido pelas atividades de financiamentos	<b>(5.000)</b>	<b>(9.800)</b>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>(316)</b>	<b>(577)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>785</b>	<b>1.362</b>
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<b>469</b>	<b>785</b>
Rredução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>(316)</b>	<b>(577)</b>
	0	0

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 1 Contexto operacional

A Capital Incorporações SPE S.A. (“Companhia”) foi constituída na forma de sociedade limitada em 11 de Março de 2013, com sede na cidade de São Paulo, SP, tendo como objeto social: (i) a compra, venda, administração e a locação de imóveis próprios, não abrangida a atividade de intermediação imobiliária; (ii) a incorporação de empreendimentos imobiliários; (iii) participação, como quotista ou acionista, em outras sociedades, sejam essas simples ou empresariais, nacionais ou estrangeiras. Em 30 de Dezembro de 2021 foi aprovada a transformação do tipo societário da sociedade por ações de capital fechado.

Dessa forma, o plano de negócio da Companhia consiste na incorporação de prédios residenciais. Abaixo está relacionado o projeto lançado da Companhia.

Projeto	Endereço	Lançamento	Status	Estágio
Elevo Moema	Av. Pavão, 224	09/06/2018	Concluído	100%

A previsão é que em 2024 seja encerrado a venda das unidades em estoque.

### 2 Base de preparação

#### Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração dessas demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentada.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 21 de fevereiro de 2023.

### **3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

### **4 Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 8 – contas a receber: mensuração do contas a receber societário obtido a partir da receita societária, deduzido os recebimentos e ajuste a valor presente do saldo do contas a receber societário. Além da provisão para perda de crédito esperada;

Nota explicativa 9 - imóveis a comercializar: mensuração por meio dos custos incorridos mais o valor do terreno, deduzido os custos das unidades vendidas apurados a partir da fração ideal do terreno (FIT).

Nota explicativa 17 – receita líquida de vendas: mensuração de receita societária é feita a partir aplicação do percentual de evolução das obras (percentual obtido através da divisão do total dos custos incorridos pelo total do custo orçado atualizado mais o terreno) e sobre o total de vendas até aquela data.

Nota explicativa 18 – custos dos imóveis vendidos: a mensuração dos custos das unidades vendidas é realizada por meio da aplicação do percentual de fração ideal do terreno (FIT) das unidades vendidas.

Nota explicativa 6.1. (iii) - custo orçado: corresponde a estimativa de gastos total com o empreendimento, é atualizada regularmente pelo INCC, bem com alterações no projeto ou eventualmente, na correção ou ajuste do custo do projeto. É uma das principais bases para a do percentual de evolução da obra (POC).

Nota explicativa 6.12.(ii) – provisão para garantia: são constituídas ao longo da construção dos empreendimentos para suprir eventos gastos ou manutenções nos empreendimentos durante o período de garantia, de até 5 anos, contados a partir da entrega do imóvel ao cliente.

### **5 Base de mensuração**

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

### **6 Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

## **6.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras**

i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. Neste momento, não aplicável à Companhia.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia adotou o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018 que estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia e promitentes compradores seguem modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”. Neste momento, não aplicável à Companhia;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade.

Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

A política da Companhia está embasada nos contratos de compra e venda que permite o distrato unilateral, permitindo a notificação dos clientes a partir de 90 dias. Para os clientes com inadimplência superior a 90 dias, envia-se a notificação e o cliente tem o prazo de 15 dias para purgar mora sob pena de ter seu contrato distratado unilateralmente, completando o ciclo total de 120 dias.

As regras de multas ou retenções dos clientes, não devem ser consideradas nas provisões.

<b>Inadimplência</b>	<b>Distrato</b>
> 120 dias	100%

ii) Custo orçado dos empreendimentos

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

## **6.2 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculo com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

### **6.3 Instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar.

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

A Companhia classifica ativos e passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria:

#### **(i) Ativos financeiros ao custo amortizado**

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

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

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

#### **(ii) Ativos financeiros ao valor justo**

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(iii) **Passivos financeiros ao custo amortizado**

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

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

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

#### **6.4 Impairment de ativos financeiros**

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

#### **6.5 Contas a Receber**

Consiste, substancialmente, em valores a receber de clientes, referente a venda de imóveis.

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para "Impairment" de ativos financeiros (Nota 6.4).

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

#### **Provisão para perda de crédito esperada**

O CPC 48 substituiu o modelo de 'perdas incorridas' por um modelo de 'perda de crédito esperada - PCE'. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38.

A Administração, com base na análise histórica de empreendimentos em seu portfólio, entende que os percentuais abaixo refletem as perdas de crédito esperada da Companhia.

<b>Faixa</b>	<b>%</b>
Á vencer	0,8%
Vencido até 30 dias	1%
Vencido 31 até 60 dias	3%
Vencido 61 a 90 dias	25%
Vencido 91 a 120 dias	50%

### **6.6 Estoque**

Avaliados pelo custo de aquisição, adicionados dos custos incorridos com o desenvolvimento dos projetos e aprovações junto aos órgãos da administração pública, que não excede ao seu valor líquido realizável.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa do prazo de lançamento do empreendimento imobiliário, quando se dará início à comercialização. A Administração revisa periodicamente a estimativa do lançamento.

### **6.7 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico 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 se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

### **6.8 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.

## 6.9 Outros créditos e outras contas a pagar (circulantes e não circulantes)

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

## 6.10 Provisões

### i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, civis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados, (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

## 6.11 Imposto de renda e contribuição social

### (i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido. Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

**(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos**

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

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

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

**6.12 Apuração do resultado**

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa, seguindo o regime da competência.

**6.13 Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

**6.14 Apuração do resultado**

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

**7 Caixa e equivalentes de caixa**

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) que são remunerados a taxas pela variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

	2023	2022
Depósitos bancários de curto prazo	2	152
Aplicações financeiras	467	633
	<u>469</u>	<u>785</u>

## 8 Contas a receber

O saldo das contas a receber de unidades vendidas está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas. Sendo assim, mensuramos a perda de crédito esperada (PCE) tomando como base os vencimentos do contas a receber financeiro no limite do contas a receber societário contabilizado, conforme as faixas de vencimento (Nota explicativa 6.6).

	2023	2022
Receita apropriada	188.736	185.207
(-) Distratos incorridos	-	(1.055)
(-) Ajuste a valor presente	(1)	(12)
(-) Parcelas recebidas	(188.620)	(181.727)
 Contas a receber pela venda de imóveis	 <b>115</b>	 <b>2.413</b>
 Circulante	 <b>115</b>	 <b>2.413</b>

Estima-se que as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas está totalmente refletido nas demonstrações financeiras.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidade não concluída, considerando o prazo estimado até a entrega do empreendimento, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

Provisão para distrato:

Companhia não constituiu provisão para distrato por não ter clientes que tenham parcelas vencidas há mais de 120 dias (Nota explicativa 6.1).

## 9 Imóveis a comercializar

	<u> Lançamento </u>	<u> 2023 </u>	<u> 2022 </u>
<i>Capital – Pavão / Elevo</i>			
Terreno	09/06/2018	47.964	1.099
Andamento de obra		78.958	2.886
(-) Entrega de Chaves		(126.922)	
 <b>Total Circulante</b>		 <b>-</b>	 <b>3.985</b>

Estão substancialmente representados pelo custo de aquisição de áreas localizadas na região de São Paulo, com o objetivo de desenvolver empreendimentos residenciais, acrescido dos custos inerentes ao desenvolvimento e obtenção das licenças necessárias para o registro definitivo e andamento do empreendimento.

A Administração efetua anualmente análises e testes de avaliação de custo ou mercado em todas as rubricas de estoque. Ao final de 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não identificou impairment em seus ativos, com isso, não efetuou nenhuma provisão para perda do valor realizável líquido dos estoques.

## **10 Remuneração dos administradores**

Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2023 e 2022.

## **11 Patrimônio líquido**

### **a. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social é de R\$ 947 (R\$ 947 em 2022) e é representado por 946.520 (946.520 em 2022) ações ordinárias sem valor nominal, sendo seus controladores.

<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de ações ON</b>
HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	804.542
Nortis Incorporadora e Construtora S.A.	141.978
	<hr/>
	946.520

Ao longo de 2022, por meio de Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas, foram aprovadas as distribuições de lucros entre os sócios no total de R\$ 13.800. Do montante aprovado, R\$ 9.800 foram pagos ao longo de 2022 e o restante será pago em 2023 (R\$ 12.500).

Ao longo de 2023, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovada a distribuição de lucros entre os sócios no total de R\$ 1.000. Do montante aprovado, o valor total foi pago em 2023.

### **b. Destinação dos lucros**

Em 2023, foram deliberados dividendo adicionais. no valor de R\$ 1.000 foi registrado e pago no mesmo ano.

## 12 Receitas operacionais líquidas

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	2023	2022
<b>Vendas imobiliárias*</b>	<b>3.529</b>	<b>12.652</b>
(-) Reversão (Constituição) Ajuste a valor presente	11	-13
(-) Distratos incorridos	-	-
<b>Receita bruta</b>	<b>3.540</b>	<b>12.639</b>
(-) Deduções da receita	(73)	(263)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>3.467</b>	<b>12.376</b>

\*A variação negativa por causa da finalização das obras e entrega do empreendimento, POC em 100%.

## 13 Custo com imóveis vendidos

	31/12/2023	31/12/2022
Custos das unidades vendidas*	(3.921)	(8.096)
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>(3.921)</b>	<b>(8.096)</b>

\*Obra finalizada e empreendimento finalizado e entregue.

## 14 Despesas gerais e administrativas

	2023	2022
Serviços advocatícios	(5)	(83)
Serviços contábeis	(8)	(52)
Despesas com vendas	(149)	(353)
Propaganda e publicidade	-	(219)
Estande de venda	-	(48)
Despesas crédito imobiliário	(3)	(10)
Provisão para risco judicial**		257
Outros	(1)	(1)
	<u>(165)</u>	<u>(509)</u>

## **15 Imposto de renda e contribuição social**

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia está inserida no regime lucro presumido conforme segue:

### **a. Conciliação da alíquota do imposto efetiva**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(718)</b>	<b>3.759</b>
Alíquota nominal %	34%	34%
<b>Impostos à alíquota normal</b>	<b>-244</b>	<b>-1.278</b>
<b>Efeitos tributários sobre:</b>		
Diferença base de cálculo entre o lucro presumido ou RET	157	1.580
<b>Imposto de renda e contribuição social correntes</b>	<b>-132</b>	<b>-31</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social diferidos</b>	<b>-44</b>	<b>-271</b>

## 16 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, são os seguintes:

	31/12/2023	Classificação
<b>Ativos financeiros :</b>		
Depósitos bancários de curto prazo (Nota 7)	2	Custo amortizado
Aplicações financeiras (Nota 7)	467	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 8)	115	Custo amortizado

	31/12/2022	Classificação
<b>Ativos financeiros :</b>		
Depósitos bancários de curto prazo (Nota 7)	152	Custo amortizado
Aplicações financeiras (Nota 7)	633	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 8)	2.413	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros :</b>		
Fornecedores (Nota 11)	-	Custo amortizado

### (b) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não designa derivativos (*swaps* de taxas de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de *hedge* de valor justo durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e não possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos nessas datas.

### (c) Valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que seus valores contábeis são razoavelmente próximos de seus valores justos.

## 17 Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

**(i) Risco de crédito**

A Companhia mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com os promitentes, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis.

Estas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	469	785
Contas a receber (Nota 8)	<u>115</u>	<u>2.413</u>
	<u><b>584</b></u>	<u><b>3.198</b></u>

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

**(ii) Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		
Fornecedores	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		
Fornecedores	-	-

**(iii) Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

**(iv) Risco de taxa de juros**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	2023	2022
<b>Ativos financeiros</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	469	785
<b>Passivos financeiros</b>		
<b>Ativos e passivos financeiros, líquidos</b>	469	785

A Companhia realizou uma análise em seus instrumentos financeiros, com objetivo de ilustrar sua sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado:

					2023
Instrumentos	Indexador	Exposição	Cenário I	Diminuição de índice em 25%	Diminuição de índice em 50%
Ativo financeiro			Juros Anual	Juros Anual	Juros Anual
Aplicação financeira	75% DI	R\$ 467	R\$ 46	R\$ 34	R\$ 26
Contas a receber	INCC-DI	R\$ 115	R\$ 4	R\$ 3	R\$ 2
					<b>2022</b>
Instrumentos	Indexador	Exposição	Cenário I	Diminuição de índice em 25%	Diminuição de índice em 50%
Ativo financeiro			Juros Anual	Juros Anual	Juros Anual
Aplicação financeira	75% DI	R\$ 633	R\$ 13	R\$ 10	R\$ 7
Contas a receber	INCC-DI	R\$ 2.413	R\$ 213	R\$ 159	R\$ 120

## 18 Provisões e Contingências

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum passivo a ser registrado ou contingência a ser divulgada em 31 de dezembro de 2023.

## **19 Eventos subsequentes**

Em 15 de Janeiro de 2024, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, realizando a deliberação da alienação da totalidade das ações do acionista HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia à Nortis Incorporadora e Construtora S/A.

---

Jefferson Baptista Tagliapietra  
Diretor

Daniel Calderon  
CRC: SP-229104/O-2

\*\*\*