



**BELMAIS**

**STREMMΛ.INC**

**STREMMΛ.stay**

**Bento Gonçalves – RS**

**2022/2023**

## **Sumário**

**1 – Demonstrações Contábeis**

**2 – Notas Explicativas**

**3- Relatório da Administração**

## 1- Balanço Patrimonial

| GRUPO BELMAIS SA    |   | 2023                  |                       | 2022                  |                       | 2023                  |                       | 2022 |  | 2023 |  | 2022 |       |
|---------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------|--|------|--|------|-------|
| BALANÇO PATRIMONIAL |   | CONTROLADORA          | CONTROLADORA          | CONTROLADAS           | CONTROLADAS           | CONSOLIDADO           | CONSOLIDADO           | NE   |  |      |  |      |       |
|                     | Total ATIVO                                   | <b>108.853.032,65</b> | <b>126.937.423,05</b> | <b>109.752.031,68</b> | <b>151.524.565,95</b> | <b>154.268.711,59</b> | <b>213.234.116,00</b> |      |  |      |  |      |       |
|                     | <b>ATIVO Total</b>                            | <b>87.575.487,69</b>  | <b>108.340.818,24</b> | <b>104.596.305,50</b> | <b>150.750.565,28</b> | <b>150.538.889,23</b> | <b>209.477.348,35</b> |      |  |      |  |      | 2.2   |
|                     | <b>CIRCULANTE CAIXA E EQUIVALENTES</b>        | <b>11.051.687,43</b>  | <b>5.262.730,87</b>   | <b>15.231.825,79</b>  | <b>20.661.550,92</b>  | <b>26.283.513,22</b>  | <b>25.924.281,79</b>  |      |  |      |  |      |       |
|                     | Caixa   | 703.028,47            | 209.023,22            | 1.026.175,62          | 15.640.346,06         | 1.729.204,09          | 15.849.369,28         |      |  |      |  |      |       |
|                     | Bancos Conta Movimento Aplicações Financeiras | 2.326.340,78          | 3.092.337,29          | 9.377.405,24          | 4.987.944,24          | 11.703.746,02         | 8.080.281,53          |      |  |      |  |      |       |
|                     | <b>CRÉDITOS</b>                               | <b>8.022.318,18</b>   | <b>1.961.370,36</b>   | <b>4.828.244,93</b>   | <b>33.260,62</b>      | <b>12.850.563,11</b>  | <b>1.994.630,98</b>   |      |  |      |  |      |       |
|                     | <b>Adiantamentos de Fornecedores</b>          | <b>41.557.677,41</b>  | <b>86.184.600,56</b>  | <b>66.340.787,34</b>  | <b>119.944.290,92</b> | <b>66.265.560,79</b>  | <b>156.514.856,31</b> |      |  |      |  |      | 2.3   |
|                     | Cientes                                       | 7.785.360,23          | 913.452,25            | 2.686.934,26          | 390,03                | 10.472.294,49         | 913.842,28            |      |  |      |  |      | 2.3.1 |
|                     | Tributos a Recuperar                          | 33.251.700,56         | 54.538.040,87         | 22.267.605,69         | 100.686.877,99        | 55.519.306,25         | 155.224.918,86        |      |  |      |  |      | 2.3.2 |
|                     | Outros Créditos (AC)                          | 195.392,17            | 300.559,52            | 78.567,88             | 75.535,65             | 273.960,05            | 376.095,17            |      |  |      |  |      | 2.3.3 |
|                     | <b>ESTOQUES</b>                               | <b>325.224,45</b>     | <b>30.432.547,92</b>  | <b>41.307.679,51</b>  | <b>19.181.487,25</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>              |      |  |      |  |      |       |
|                     | <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE Total</b>             | <b>34.966.122,85</b>  | <b>16.893.486,81</b>  | <b>23.023.692,37</b>  | <b>10.144.723,44</b>  | <b>57.989.815,22</b>  | <b>27.038.210,25</b>  |      |  |      |  |      | 2.4   |
|                     | <b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>               | <b>21.277.544,96</b>  | <b>18.596.604,81</b>  | <b>5.155.726,18</b>   | <b>774.000,67</b>     | <b>3.729.822,36</b>   | <b>3.756.767,65</b>   |      |  |      |  |      |       |
|                     | Depósitos Judiciais (LP)                      | 66.146,85             | 66.146,85             | -                     | -                     | 66.146,85             | 66.146,85             |      |  |      |  |      | 2.5   |
|                     | <b>INVESTIMENTOS</b>                          | <b>66.146,85</b>      | <b>66.146,85</b>      | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>66.146,85</b>      | <b>66.146,85</b>      |      |  |      |  |      | 2.6   |
|                     | Participações em Sociedades                   | 17.816.781,42         | 14.852.024,98         | 5.155.726,18          | 774.000,67            | 269.058,82            | 12.187,82             |      |  |      |  |      |       |
|                     | Outros Investimentos Permanentes              | 17.815.750,23         | 14.850.993,79         | 5.155.726,18          | 774.000,67            | 268.027,63            | 11.156,63             |      |  |      |  |      |       |
|                     | <b>IMOBILIZADO</b>                            | <b>1.031,19</b>       | <b>1.031,19</b>       | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>1.031,19</b>       | <b>1.031,19</b>       |      |  |      |  |      |       |
|                     | Imobilizado - Bens em Operação                | 2.088.106,69          | 2.371.922,98          | -                     | -                     | 2.088.106,69          | 2.371.922,98          |      |  |      |  |      | 2.7   |
|                     | (-)Depreciações                               | 4.951.952,07          | 4.941.605,51          | -                     | -                     | 4.951.952,07          | 4.941.605,51          |      |  |      |  |      |       |
|                     | <b>INTANGÍVEL</b>                             | <b>2.863.845,38</b>   | <b>2.569.682,53</b>   | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>2.863.845,38</b>   | <b>2.569.682,53</b>   |      |  |      |  |      |       |
|                     | Ativos Intangíveis                            | 1.306.510,00          | 1.306.510,00          | -                     | -                     | 1.306.510,00          | 1.306.510,00          |      |  |      |  |      | 2.8   |
|                     |   | 1.306.510,00          | 1.306.510,00          | -                     | -                     | 1.306.510,00          | 1.306.510,00          |      |  |      |  |      |       |

| GRUPO BELMAIS SA    |   | 2023           | 2022           | 2023           | 2022           | 2023           | 2022           |      |     |
|---------------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------|-----|
| BALANÇO PATRIMONIAL |   | CONTROLADORA   | CONTROLADORA   | CONTROLADAS    | CONTROLADAS    | CONSOLIDADO    | CONSOLIDADO    | NE   |     |
|                     | Total PASSIVO                                 | 108.853.032,65 | 126.937.423,05 | 109.752.031,68 | 151.524.565,95 | 154.268.711,59 | 213.234.116,00 |      |     |
|                     | PASSIVO Total                                 | 43.540.252,50  | 23.884.241,07  | 19.701.099,83  | 39.916.002,62  | 23.359.358,07  | 21.396.126,70  |      |     |
|                     | CIRCULANTE OBRIGAÇÕES                         | 43.540.252,50  | 23.884.241,07  | 19.701.099,83  | 39.916.002,62  | 23.359.358,07  | 21.396.126,70  |      |     |
|                     | DO CIRCULANTE Fornecedores                    | 2.267.391,87   | 292.596,91     | 8.378.208,99   | 7.516.786,27   | 10.645.600,86  | 7.809.383,18   | 2.9  |     |
|                     | Empréstimos e Financiamentos                  | 4.060.383,00   | 9.834.476,93   | 1.463.816,42   | 3.119.147,38   | 5.524.199,42   | 12.953.624,31  | 2.10 |     |
|                     | Obrigações Fiscais                            | 94.731,98      | 131.364,69     | 4.045.815,86   | 150.420,73     | 4.140.547,84   | 281.785,42     | 2.9  |     |
|                     | Obrigações Sociais                            | 42.331,50      | 13.127,67      | 51.285,60      | 18.194,33      | 93.617,10      | 31.322,00      | 2.9  |     |
|                     | Obrigações com Pessoal                        | 25.103,22      | 73.282,99      | 130.243,57     | 116.209,09     | 155.346,79     | 189.492,08     | 2.9  |     |
|                     | Contas a Pagar                                | 707.808,09     | 37.003,22      | 217.261,08     | 2.400,88       | 925.069,17     | 39.404,10      |      |     |
|                     | Provisões                                     | 86.659,87      | 90.452,54      | 4.583,30       | 663,07         | 91.243,17      | 91.115,61      |      |     |
|                     | Adiantamento de Clientes (PC)                 | 36.255.842,97  | 13.411.936,12  | 5.409.885,01   | 28.992.180,87  | 1.783.733,72   | -              |      |     |
|                     | PASSIVO Total                                 | 6.065.750,77   | 58.531.850,28  | 59.136.265,65  | 92.044.332,89  | 63.451.106,72  | 143.566.264,99 |      |     |
|                     | NÃO OBRIGAÇÕES A CIRCULANTE LONGO PRAZO       | 6.065.750,77   | 58.531.850,28  | 59.136.265,65  | 92.044.332,89  | 63.451.106,72  | 143.566.264,99 |      |     |
|                     | Empréstimos e Financiamentos (PNC)            | 6.065.750,77   | 6.998.750,14   | 18.564.705,75  | 4.280.358,04   | 24.630.456,52  | 11.479.108,18  | 2.10 |     |
|                     | Receitas e Despesas Diferidas (PNC)           | -              | 51.533.100,14  | 0,00           | 80.554.056,67  | 0,00           | 132.087.156,81 |      |     |
|                     | Outras Obrigações (PNC)                       |                |                | 1.750.909,70   | 7.209.918,18   | -              | -              |      |     |
|                     | Adiantamento de Clientes (PNC)                |                |                | 38.820.650,20  |                | 38.820.650,20  |                |      |     |
|                     | PATRIMÔNIO Total                              | 59.247.029,38  | 44.521.331,70  | 30.914.666,20  | 19.564.230,44  | 67.458.246,80  | 48.271.724,31  |      |     |
|                     | LÍQUIDO CAPITAL SOCIAL                        | 32.920.000,00  | 25.000.000,00  | 10.000.000,00  | 6.900.000,00   | 33.220.000,00  | 25.000.000,00  | 3.1  |     |
|                     | Capital Social Realizado                      | 32.920.000,00  | 25.000.000,00  | 10.000.000,00  | 6.900.000,00   | 33.220.000,00  | 25.000.000,00  |      |     |
|                     | AJUSTES                                       | -              | 337.853,89     | -              | -              | -              | 337.853,89     | -    |     |
|                     | EXERCICIO SEGUINTE Ajustes exercicio seguinte | -              | 337.853,89     | -              | -              | -              | 337.853,89     | -    | 3.3 |
|                     | LUCROS  | 26.664.883,27  | 19.521.331,70  | 20.914.666,20  | 12.664.230,44  | 34.576.100,69  | 23.271.724,31  |      |     |
|                     | ACUMULADOS Lucros/Prejuizos Acumulados        | 26.664.883,27  | 19.521.331,70  | 20.914.666,20  | 12.664.230,44  | 34.576.100,69  | 23.271.724,31  | 3.2  |     |

## 2- Demonstrativo de Resultado

GRUPO BELMAIS SA

| DEMONSTRATIVO DE RESULTADO                      | 2023                 |                      | 2022                 |                      | 2023                 |                      | 2022        |             | 2023        |             | 2022 |  | NT  |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|--|-----|
|   | CONTROLADORA         | CONTROLADORA         | CONTROLADAS          | CONTROLADAS          | CONSOLIDADO          | CONSOLIDADO          | CONSOLIDADO | CONSOLIDADO | CONSOLIDADO | CONSOLIDADO |      |  |     |
| <b>(+) Receita Bruta</b>                        | <b>21.756.231,77</b> | <b>40.345.154,39</b> | <b>65.879.231,58</b> | <b>28.323.261,20</b> | <b>87.635.463,35</b> | <b>68.668.415,59</b> |             |             |             |             |      |  | 4.0 |
| Receita com vendas e prestação de serviços      | 21.756.231,77        | 40.345.154,39        | 65.879.231,58        | 28.323.261,20        | 87.635.463,35        | 68.668.415,59        |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(-) Deduções Receita Bruta</b>               | <b>743.800,40</b>    | <b>1.707.408,25</b>  | <b>5.625.381,53</b>  | <b>1.345.007,52</b>  | <b>6.369.181,93</b>  | <b>3.052.415,77</b>  |             |             |             |             |      |  | 4.1 |
| Devoluções e Cancelamentos                      | -                    | 23.997,90            | -                    | 220.913,62           | -                    | 244.911,52           |             |             |             |             |      |  |     |
| Impostos S/ Venda                               | 743.800,40           | 1.683.410,35         | 5.625.381,53         | 1.124.093,90         | 6.369.181,93         | 2.807.504,25         |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(=) RECEITA LÍQUIDA</b>                      | <b>21.012.431,37</b> | <b>38.637.746,14</b> | <b>60.253.850,05</b> | <b>26.978.253,68</b> | <b>81.266.281,42</b> | <b>65.615.999,82</b> |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(-) Custo dos imóveis vendidos</b>           | <b>6.061.153,26</b>  | <b>27.845.995,11</b> | <b>48.079.576,41</b> | <b>13.222.825,40</b> | <b>54.140.729,67</b> | <b>41.068.820,51</b> |             |             |             |             |      |  | 4.2 |
| <b>(-) Gastos Gerais com Prestação Serviços</b> | <b>652.194,77</b>    | <b>1.038.522,94</b>  | <b>1.615,00</b>      | <b>25.484,77</b>     | <b>653.809,77</b>    | <b>1.064.007,71</b>  |             |             |             |             |      |  |     |
| Gastos Gerais com Prestação Serviços            | 652.194,77           | 1.038.522,94         | 1.615,00             | 25.484,77            | 653.809,77           | 1.064.007,71         |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(=) LUCRO BRUTO</b>                          | <b>14.299.083,34</b> | <b>9.753.228,09</b>  | <b>12.172.658,64</b> | <b>13.729.943,51</b> | <b>26.471.741,98</b> | <b>23.483.171,60</b> |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(=) MARGEM BRUTA</b>                         | <b>14.299.083,34</b> | <b>9.753.228,09</b>  | <b>12.172.658,64</b> | <b>13.729.943,51</b> | <b>26.471.741,98</b> | <b>23.483.171,60</b> |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(-) Despesas Comerciais</b>                  | <b>63.900,60</b>     | <b>468.333,47</b>    | <b>157.750,00</b>    | <b>222.108,71</b>    | <b>221.650,60</b>    | <b>690.442,18</b>    |             |             |             |             |      |  | 4.3 |
| Despesas Gerais (COM)                           | 63.900,60            | 468.333,47           | 157.750,00           | 222.108,71           | 221.650,60           | 690.442,18           |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(-) Despesas Administrativas</b>             | <b>4.191.692,56</b>  | <b>4.367.463,14</b>  | <b>998.454,90</b>    | <b>1.082.643,85</b>  | <b>5.190.147,46</b>  | <b>5.450.106,99</b>  |             |             |             |             |      |  | 4.4 |
| Despesas Gerais (ADM)                           | 4.191.692,56         | 4.367.463,14         | 998.454,90           | 1.082.643,85         | 5.190.147,46         | 5.450.106,99         |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(-) Despesas Tributárias</b>                 | <b>-</b>             | <b>9.390,31</b>      | <b>2.042,37</b>      | <b>6.113,75</b>      | <b>2.042,37</b>      | <b>15.504,06</b>     |             |             |             |             |      |  | 4.5 |
| Impostos e Taxas                                | -                    | 9.390,31             | 2.042,37             | 6.113,75             | 2.042,37             | 15.504,06            |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(=) EBITDA</b>                               | <b>10.043.490,18</b> | <b>4.908.041,17</b>  | <b>11.014.411,37</b> | <b>12.419.077,20</b> | <b>21.057.901,55</b> | <b>17.327.118,37</b> |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(=) RESULTADO OPERACIONAL (EBIT)</b>         | <b>10.043.490,18</b> | <b>4.908.041,17</b>  | <b>11.014.411,37</b> | <b>12.419.077,20</b> | <b>21.057.901,55</b> | <b>17.327.118,37</b> |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(+) Receitas financeiras</b>                 | <b>293.614,39</b>    | <b>170.026,06</b>    | <b>87.080,24</b>     | <b>87.080,30</b>     | <b>380.694,63</b>    | <b>257.106,36</b>    |             |             |             |             |      |  |     |
| Receitas Financeiras                            | 293.614,39           | 170.026,06           | 87.080,24            | 87.080,30            | 380.694,63           | 257.106,36           |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(-) Despesas financeiras</b>                 | <b>1.848.102,08</b>  | <b>1.261.811,68</b>  | <b>55.700,84</b>     | <b>51.833,22</b>     | <b>1.903.802,92</b>  | <b>1.313.644,90</b>  |             |             |             |             |      |  |     |
| Despesas Financeiras                            | 1.848.102,08         | 1.261.811,68         | 55.700,84            | 51.833,22            | 1.903.802,92         | 1.313.644,90         |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(+) Outras Receitas</b>                      | <b>7.191.135,31</b>  | <b>12.437.760,21</b> | <b>975.053,43</b>    | <b>573.940,67</b>    | <b>50.198,92</b>     | <b>2.136,95</b>      |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>RESULTADO DA EQUIVALÊNCIA</b>                | <b>7.191.135,31</b>  | <b>12.439.897,16</b> | <b>924.854,51</b>    | <b>573.940,67</b>    | <b>-</b>             | <b>-</b>             |             |             |             |             |      |  | 4.6 |
| <b>OUTRAS RECEITAS E DESPESAS</b>               | <b>-</b>             | <b>2.136,95</b>      | <b>50.198,92</b>     | <b>-</b>             | <b>50.198,92</b>     | <b>2.136,95</b>      |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(=) RESULTADO ANTES IRPJ e CSLL</b>          | <b>15.680.137,80</b> | <b>16.254.015,76</b> | <b>12.020.844,20</b> | <b>13.028.264,95</b> | <b>19.584.992,18</b> | <b>16.268.442,88</b> |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(-) IRPJ e CSLL</b>                          | <b>414.586,23</b>    | <b>514.728,01</b>    | <b>18.674,53</b>     | <b>14.426,87</b>     | <b>433.260,76</b>    | <b>529.154,88</b>    |             |             |             |             |      |  |     |
| IRPJ  | 269.639,45           | 330.791,67           | 11.670,96            | 8.874,76             | 281.310,41           | 339.666,43           |             |             |             |             |      |  |     |
| CSLL  | 144.946,78           | 183.936,34           | 7.003,57             | 5.552,11             | 151.950,35           | 189.488,45           |             |             |             |             |      |  |     |
| <b>(=) RESULTADO LÍQUIDO</b>                    | <b>15.265.551,57</b> | <b>15.739.287,75</b> | <b>12.002.169,67</b> | <b>13.013.838,08</b> | <b>19.151.731,42</b> | <b>15.739.288,00</b> |             |             |             |             |      |  |     |

### 3- Fluxo de Caixa

| GRUPO BELMAIS SA   |  | 2023                   |                      | 2022                 |                      | 2023                  |                        | 2022 |  |
|--|--|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|------|--|
|  |  | CONTROLADORA           | CONTROLADORA         | CONTROLADA           | CONTROLADA           | CONSOLIDADO           | CONSOLIDADO            |      |  |
| <b>FLUXO DE CAIXA INDIRETO</b>                             |  |                        |                      |                      |                      |                       |                        |      |  |
| <b>Atividades Operacionais</b>                             | Lucro do Exercício antes Juros Capital Próprio e Reserva Legal | 15.265.551,57          | 15.739.287,75        | 12.002.169,67        | 13.013.838,08        | 27.267.721,24         | 28.753.125,83          |      |  |
|  | Variação Depósitos Judiciais                                   | -                      | 1.000,00             |                      |                      | -                     | 1.000,00               |      |  |
|  | Variação Depreciações e Amortizações                           | 294.162,85             | 317.137,96           |                      |                      | 294.162,85            | 317.137,96             |      |  |
|  | Variação dos Estoques  | - 18.072.636,04        | - 183.844,23         | - 9.378.968,93       | - 8.932.110,19       | - 27.451.604,97       | - 9.115.954,42         |      |  |
|  | Variação Obrigações  | 611.403,55             | 119.729,68           | 4.161.301,31         | 183.350,26           | 4.772.704,86          | 63.620,58              |      |  |
|  | Variação Outros Créditos                                       | 5.422.868,63           | 9.267.339,65         | - 9.399.583,17       | - 16.232.144,74      | - 3.976.714,54        | - 25.499.484,39        |      |  |
|  | Variação Outros Débitos  | 22.843.906,85          | 6.206.213,43         | 25.860.898,01        | 12.988.840,97        | 48.704.804,86         | 19.195.054,40          |      |  |
|  | Variação receitas e despesas diferidas                         | - 33.743.477,95        | 11.557.466,97        | - 80.554.056,67      | 23.194.620,12        | - 114.297.534,62      | 34.752.087,09          |      |  |
|  | Variação Títulos a Pagar                                       | 1.974.794,96           | 3.460.574,86         | 861.422,72           | 6.029.864,63         | 2.836.217,68          | 2.569.289,77           |      |  |
|  | Variação Títulos a Receber                                     | 21.414.432,33          | 1.862.319,90         | 63.200.680,61        | 38.049.894,58        | 84.615.112,94         | 39.912.214,48          |      |  |
| <b>Caixa Líquido Gerado-Atividades Operacionais</b>        | <b>Total</b>   | <b>16.011.006,75</b>   | <b>18.925.297,79</b> | <b>6.753.863,55</b>  | <b>7.803.635,45</b>  | <b>22.764.870,30</b>  | <b>11.121.662,34</b>   |      |  |
| <b>Atividades de Investimentos</b>                         |  |                        |                      |                      |                      | 0                     | 0                      |      |  |
|  | Variação Imobilizado   | - 10.346,56            | 941.136,26           |                      |                      | - 10.346,56           | 941.136,26             |      |  |
| <b>Caixa Líquido Consumido-Atividades de Investimentos</b> | <b>Total</b>   | <b>- 10.346,56</b>     | <b>941.136,26</b>    | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>- 10.346,56</b>    | <b>941.136,26</b>      |      |  |
| <b>Atividades de Financiamento</b>                         |  |                        |                      |                      |                      | 0                     | 0                      |      |  |
|  | Variação Empréstimos de Curto Prazo                            | - 5.774.093,93         | 7.597.199,32         | - 1.655.330,96       | 786.836,39           | - 7.429.424,89        | 8.384.035,71           |      |  |
|  | Variação Empréstimos de Longo Prazo                            | - 932.999,37           | 13.185.416,22        | 14.284.347,71        | 2.137.686,93         | 13.351.348,34         | 11.047.729,29          |      |  |
|  | Variação Participações Societárias e distribuicao d            | 3.166.756,44           | 12.739.897,16        | - 11.082.495,37      | 9.073.960,67         | - 14.249.251,81       | - 21.813.857,83        |      |  |
|  | Variação Reservas  | 0,00                   | -                    | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                   |      |  |
|  | Variação Resultados  | - 337.853,89           |                      |                      | 0                    | -337853,89            | -                      |      |  |
| <b>Caixa Líquido Consumido-Atividades de Financiamento</b> | <b>Total</b>   | <b>- 10.211.703,63</b> | <b>18.328.114,06</b> | <b>1.546.521,38</b>  | <b>6.149.437,35</b>  | <b>- 8.665.182,25</b> | <b>- 24.477.551,41</b> |      |  |
| <b>Variação Caixa nas Atividades</b>                       | <b>Total</b>   | <b>5.788.956,56</b>    | <b>343.952,53</b>    | <b>8.300.384,93</b>  | <b>13.953.072,80</b> | <b>14.089.341,49</b>  | <b>- 14.297.025,33</b> |      |  |
| <b>Variação Líquida nas Disponibilidades</b>               | <b>Total</b>   | <b>5.788.956,56</b>    | <b>343.952,53</b>    | <b>8.300.384,93</b>  | <b>13.953.072,80</b> | <b>14.089.341,49</b>  | <b>- 14.297.025,33</b> |      |  |
| <b>Saldo de Caixa no Início do Período</b>                 | <b>Total</b>   | <b>5.262.730,87</b>    | <b>5.606.683,40</b>  | <b>6.931.440,86</b>  | <b>20.884.513,66</b> | <b>12.194.171,73</b>  | <b>26.491.197,06</b>   |      |  |
| <b>Saldo de Caixa no Final do Período</b>                  | <b>Total</b>   | <b>11.051.687,43</b>   | <b>5.262.730,87</b>  | <b>15.231.825,79</b> | <b>6.931.440,86</b>  | <b>26.283.513,22</b>  | <b>12.194.171,73</b>   |      |  |

#### 4- Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido

| DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO 2022 A 2023 EM R\$ (REAIS) |                                     |                   |                     |                               |                             |
|--|-------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| POSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E EVENTOS-CONSOLIDADO                        | CAPITAL SOCIAL REALIZADO ATUALIZADO | RESERVA DE LUCROS |                     |                               | TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO |
|  |                                     | LUCROS ACUMULADOS | LUCROS DO EXERCÍCIO | AJUSTES EXERCÍCIOS ANTERIORES |                             |
| <b>Saldo em 31.12.2022:</b>  | <b>25.000.000</b>                   | <b>23.271.724</b> |                     |                               | <b>48.271.724</b>           |
| Aumento de Capital   | 8.220.000                           |                   |                     |                               | <b>8.220.000</b>            |
| Transferencia para Lucros Acumulados                                       |                                     | 19.151.731        | (19.151.731)        |                               | -                           |
| Juros de Capital Próprio   |                                     |                   |                     |                               | -                           |
| Cisão Parcial  |                                     |                   |                     |                               |                             |
| Ações em Tesouraria  |                                     |                   |                     |                               |                             |
| Ajustes exercicios anteriores  |                                     |                   |                     | (337.854)                     | <b>(337.854)</b>            |
| Lucro Líquido do Exercício   |                                     |                   | 19.151.731          |                               | <b>19.151.731</b>           |
| Distribuição de Lucros e ajustes patrimoniais                              |                                     | (7.847.355)       |                     |                               | <b>(7.847.355)</b>          |
| <b>Saldo em 31.12.2023:</b>  | <b>33.220.000</b>                   | <b>34.576.101</b> |                     | <b>(337.854)</b>              | <b>67.458.247</b>           |

**2- NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**  
PERÍODO FINDO EM 31.12.2022 E 31.12.2023  
BALANÇO PATRIMONIAL

## **1. Contexto operacional**

A **GRUPO BELMAIS** tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, de redes e sistemas de transportes de abastecimento de água e de saneamento, coleta de esgotos e construções correlatas, obras desmontagem industrial, construção e instalações esportivas e recreativas, instalações e manutenção elétricas, instalações hidráulicas, sanitárias e de gás, administração de obras, obras de alvenaria, obras de irrigação, canais, barragens e diques, drenagens e irrigação, pontes e grandes estruturas, serviços técnicos de topografia, e todos os previstos na resolução nº 218 do confea, de 29 de junho de 1973, no artigo 1º e 7º, com sede na Rua Emilio Conci 203, bairro Humaitá em Bento Gonçalves, registrada na JUNTA COMERCIAL DO RIO GRANDE DO SUL, sob número 43300064476 na data de 30/11/1982, com registro no CNPJ sob número 88.519.822/0001-24.

### **1.1 Principais Eventos de 2023**

A adoção do método POC afetou de forma relevante o reconhecimento da receita da Companhia, levando a uma mudança na base de reconhecimento de receita. Isso resultou em um aumento nas receitas em comparação com as práticas contábeis anteriores. No entanto, isso também levou a uma maior volatilidade nos resultados financeiros da Companhia, pois as receitas agora são reconhecidas com base no progresso da construção das unidades imobiliárias, sujeitas a variações nos custos e no tempo de conclusão do projeto. Os indicadores financeiros de liquidez, apresentam-se mais ajustados a realidade da companhia.

## **2. Resumo das principais práticas contábeis**

As práticas utilizadas até setembro de 2023, tem por base a contabilidade fiscal, e o reconhecimento de receitas e custos segue a legislação tributária, utilizando-se das rubricas receitas e custos diferidos.

- Na venda à vista: a receita será reconhecida quando é contratada a venda, mesmo que por instrumento de promessa, e o valor a reconhecer como custo, caso seja no momento anterior da conclusão do imóvel, será o custo do imóvel vendido juntamente com os custos incorridos ou contratados e também os orçamentos para a conclusão das obras contratadas.

- Na venda a prazo: O lucro pode ser reconhecido proporcionalmente à receita recebida, desde que posterior ao término do período base da venda.

A partir de outubro de 2023, a empresa adotou o método de contabilização *Percentage of Completion* e recalculou seu faturamento e custo para nova modalidade.

O método de percentagem completada (POC) consiste no reconhecimento da receita dos contratos de construção de unidades imobiliárias em fase de construção, informando que nas vendas de unidades imobiliárias em fase de construção, mesmo não iniciadas, ou de unidades de loteamento com obras de infraestrutura em andamento, a receita deve ser reconhecida pela produção, como se aplica nos contratos de longo prazo para o fornecimento de bens ou serviços, e de acordo com as seguintes regras, deve-se encontrar a proporção dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra.

O método POC também está de acordo com o CPC 47, onde a norma reconhece essa abordagem quando uma entidade "cria ou melhora um ativo, e o cliente controla o ativo enquanto a cria ou melhora", e pode ser definida de três maneiras, através do valor percentual do trabalho medido por engenharia ou relatório de avaliação, o valor percentual do custo incorrido para o custo orçado ou de acordo ainda com o CPC 47, onde POC é 100% chave de entrega, onde a receita só deve ser integralmente reconhecida quando o ativo (unidade imobiliária) for transferido para o comprador.

De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

## **2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos financeiros disponíveis para venda e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Sociedade no processo de aplicação das práticas contábeis.

### **2.1.1 Demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de

Pronunciamentos Contábeis (CPC), e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), consideram adicionalmente a orientação técnica editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, Interpretação Técnica CPC 47/IRFS 15 as entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

As demonstrações financeiras **consolidadas** incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas abaixo. Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

As demonstrações contábeis também incluem os resultados de participações societárias em investidas, reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações contábeis levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Sociedade.

---

Controladora

CONSTRUTORA BELMAIS S.A [88519822000124],

---

Controladas

STREMA INCORPORADORA LTDA [44659488000139],

STREMA INCORPORADORA FILIAL [44659488000210]

SPE BACCO WINE HAVEN EMP IMOBILIÁRIOS LTDA [45270620000189],

SPE BELMAIS ATILIO ANDREAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [41330951000106],

SPE BELMAIS ESTANCIA DO CONDE CONDOMINIO CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [42198516000132],

SPE BELMAIS FERNANDO ANTONIO MERLIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [42196418000166],

SPE BELMAIS GUILHERME SCHELL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [43463468000125],

SPE BELMAIS IGARA II RESIDENCIAL CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [43463391000193],

SPE BELMAIS IGARA RESIDENCIAL CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS [37347992000138],

SPE BELMAIS LORENO MICHELIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [42442391000144],

SPE BELMAIS MIRANTE BIANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [42198508000196],

SPE BELMAIS RESERVA ARACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [41330996000180],

SPE BELMAIS URBAN LIVING EMP IMOBILIÁRIOS [42187015000150],  
SPE RESERVA DOS PASSAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [41330965000120],  
SPE RISERVATTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA [28626357000107],  
STREMMMA STAY GESTAO PATRIMONIAL [46556793000120],  
SPE SOLAR EULÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [31629288000191]  
SPE STREMMMA JARDIM ESTRELA LTDA [51920777000105]

## **2.2 Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem dinheiro em caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Na conta caixa estão contabilizados cheques pré-datados e notas promissórias tratadas como caixa na companhia.

## **2.3 Créditos**

### **2.3.1 Adiantamentos a Fornecedores**

A Sociedade classifica em créditos as rubricas adiantamentos, que se trata dos valores de adiantamento de fornecedores de materiais como esquadrias, concreto e demais materiais empregados na construção civil

### **2.3.2 Clientes**

Na rubrica Clientes foram registradas o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável.

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna do resultado.

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 aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada

segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de POC (percentual de execução ou percentual de conclusão) de cada empreendimento os custos adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, incorridos durante o período de construção). Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

| Empreendimento           | Contratado Clientes | Recebido      | a receber     |
|--------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Spe Vitoria II           | 6.228.680,56        | 1.902.905,33  | 4.325.775,23  |
| Spe Resolute             | 10.649.062,58       | 5.224.928,35  | 5.424.134,23  |
| Spe Estancia do Conde    | 32.671.860,00       | 7.619.820,90  | 25.052.039,10 |
| Spe Eulalia              | 8.017.100,00        | 4.713.086,49  | 3.304.013,51  |
| Spe Fernando Antônio     | 9.226.079,15        | 2.447.898,14  | 6.778.181,01  |
| Spe Igara                | 63.966.515,19       | 44.332.977,67 | 19.633.537,52 |
| Spe Igara II             | 28.361.482,12       | 3.723.778,27  | 24.637.703,85 |
| Spe Loreno Michelin      | 9.962.797,32        | 1.733.929,60  | 8.228.867,72  |
| Spe Mirante Bianco       | 7.963.500,00        | 2.211.911,00  | 5.751.589,00  |
| Spe Reserva dos Pássaros | 9.484.000,00        | 680.402,29    | 8.803.597,71  |

|               |                       |                       |                       |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Spe Reservato | 26.504.000,00         | 16.198.705,57         | 10.305.294,43         |
| Spe Vitoria I | 5.595.495,81          | 2.342.296,53          | 3.253.199,28          |
| Spe Bacco     | 49.249.084,96         | 20.711.927,88         | 28.537.157,08         |
| <b>Total</b>  | <b>267.879.657,69</b> | <b>113.844.568,02</b> | <b>154.035.089,67</b> |

### **2.3.3 Tributos a Recuperar**

Representam os tributos a recuperar de retenção de notas fiscais, INSS e ISSQN que serão compensados com os valores a recolher.

### **2.4 Estoques**

Os estoques de unidades concluídas, em construção e ainda não vendidas e de terrenos são demonstrados pelo valor do custo incorrido, o qual não excede o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação do estoque de terrenos entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento. Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

### **2.5 Depósitos Judiciais**

Representam valores depósitos em juízo. processos trabalhistas no valor R\$ 66.146,85

### **2.6 Investimentos**

São os investimentos pelo seu valor original aplicado referente participações em instituições financeiras com quota de capital e sociedades SPEs em fase de encerramento.

### **2.7 Imobilizado**

Estão demonstrados ao seu custo de aquisição e depreciados em conformidade a legislação tributária.

## 2.8 Intangíveis

São apresentados por custo de registro de marcas, concessões e direitos autorais.

## 2.9 Fornecedores- Obrigações Fiscais – Obrigações Sociais- Obrigação com pessoal

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano após a data de emissão do balanço. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

As obrigações fiscais são as provisões do RET (regime especial de tributação), ISSQN e demais tributos, obrigações sociais e com pessoal apresentam-se os saldos de salários e encargos a pagar. A opção pelo regime especial de tributação (RET) e as normatizações aplicáveis, Lei nº 10.931/04 e IN RFB 1.435/13 e demais tributações a que esteja sujeito

Obrigações sociais e com pessoal apresentam-se os saldos de salários e encargos a pagar.

## 2.10 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Sociedade tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Incluem os valores liberados ou tomados através de contratos de empréstimos, dentro dos limites contratuais, acrescidos dos encargos incorridos até a data do encerramento do Balanço, deduzidos das parcelas pagas até esta data. Os contratos estão garantidos por notas promissórias avalizadas pelos administradores.

Os empréstimos foram divididos em duas Rubricas

Curto prazo

| Rubrica                                       | Valor /2023      |
|---|------------------|
| Empréstimos e Financiamentos (giro)           | R\$ 2.380.160,80 |
| Financiamentos apoio a produção de imóveis PJ | R\$ 3.144.038,62 |

## Longo Prazo

| Rubrica                                       | Valor /2023       |
|---|-------------------|
| Empréstimos e Financiamentos (giro)           | R\$ 5.500.704,34  |
| Financiamentos apoio a produção de imóveis PJ | R\$ 19.129.752,18 |

O financiamento apoio produção de imóveis – PJ, corresponde a linha de Crédito para financiamento à produção de empreendimentos habitacionais, comerciais e mistos, com financiamento direto às Construtoras ou Incorporadoras ou Sociedades de Propósitos Específicos e financiamento para comercialização das unidades.

Enquanto o cronograma de obras é executado, os recursos do financiamento são liberados diretamente à construtora, conforme cronograma de execução da obra. Importante salientar que no decorrer da evolução de obra e das vendas dos empreendimentos são contratados, a qualquer momento, financiamentos para os clientes, pessoas físicas e estes automaticamente amortizam o seu respectivo saldo no financiamento a produção – PJ. A ideia é que ao final das obras/vendas, não haja mais saldo devedor – PJ.

### **2.11 Provisões**

As provisões contemplam os valores provisionado a pagar a título de férias e 13 salário a pagar, que são contabilizados mensalmente, mas que possuem desembolso de caixa ao final do exercício.

### **2.12 Adiantamento de clientes**

São os montantes recebidos com relação as vendas de unidades imobiliárias que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas pelo método (POC), contabilizados na rubrica “adiantamento de clientes”. Nessas condições esses valores são registrados como adiantamento de clientes, sendo classificados como passivo circulante e/ou passivo não circulante, conforme mencionado no item 2.3.2.

### **2.13 Contas a Pagar**

Essa rubrica trata-se de valores de consórcios contemplados junto a instituições de crédito para investimentos em imobilizado.

### 3. Patrimônio Líquido

#### 3.1 Capital Social

O capital social consolidado do ano de 2023 é de R\$ 33.220.000,00 representado por 33.220.000 ações

#### 3.2 Lucros Acumulados

Do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, após a distribuição de lucros aos sócios, ajustes relativos a perdas de exercícios anteriores e utilização para aumento de capital social, a administração da sociedade, tendo por objetivo a concentração de recursos no incremento de suas crescentes atividades, à uma futura utilização a ser deliberada em assembleia dos sócios.

#### 3.3 Ajustes de Exercícios anteriores

Ajustes de exercícios anteriores, trata-se de despesas que haviam ocorridas em 2022 que não foram apropriadas do período correto, baixadas do ativo (estoque de custos), contra ajustes de exercícios anteriores no patrimônio líquido.

### 4. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Sociedade. A Sociedade reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

#### a) Receita de venda de imóveis

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Receita de Venda de Imóveis (2023) | R\$ 76.561.299,97 |
|------------------------------------|-------------------|

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de POC (percentual de execução ou percentual de conclusão) de cada empreendimento conforme já descrito no item 2.3.2.

Para as obras em andamento a Sociedade e suas controladas adotam os procedimentos estabelecidos pela Deliberação CVM no 624/10 (orientação técnica OCPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária) para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em

decorrência disso, os saldos de custos orçados a incorrer das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, além do saldo integral de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis, não estão refletidos nas demonstrações.

| Empreendimento              | Faturamento<br>POC a apropriar | %    | Custos a<br>apropriar | % |
|-----------------------------|--------------------------------|------|-----------------------|---|
| Spe Vitoria II              | 3.988.847,03                   | 64%  |                       |   |
| Spe Resolute                | 4.404.452,28                   | 41%  |                       |   |
| Spe Estancia do Conde       | 23.941.939,01                  | 73%  |                       |   |
| Spe Fernando Antonio        | 5.692.490,84                   | 62%  |                       |   |
| Spe Igara                   | 15.684.589,52                  | 25%  |                       |   |
| Spe Igara II                | 26.835.634,38                  | 95%  |                       |   |
| Spe Loreno Michelin         | 6.694.003,52                   | 67%  |                       |   |
| Spe Mirante Bianco          | 5.621.434,65                   | 71%  |                       |   |
| Spe Reserva dos<br>Pássaros | 8.419.895,20                   | 89%  |                       |   |
| Spe Vitoria I               | 5.539.540,85                   | 99%  |                       |   |
| Spe Bacco                   | 49.249.084,96                  | 100% |                       |   |
| Total                       | 156.071.912,25                 |      |                       |   |

## **b) Receita de Prestação de Serviço**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>Receita de Prestação de serviço (2023)</b> | <b>R\$ 11.074.163,38</b> |
|---|--------------------------|

A receita com a prestação se serviço de retomada de obras.

### **4.1 Deduções Receita Bruta**

Estão registradas nessa rubrica os valores referentes a distrato e cancelamentos de vendas. Os impostos da venda, trata-se de apropriação do RET sobre as vendas apropriadas do POC, em 2023. O RET é recolhido conforme o recebimento e, portanto, essa rubrica consta a provisão do RET sobre as vendas apropriadas, sendo sua contrapartida no passivo.

### **4.2 Custos dos Imóveis Vendidos**

Todos os custos de obra, terrenos, materiais aplicados na obra, comissões, custos comerciais aplicados aos empreendimentos, despesas financeiras, cartoriais dos empreendimentos, taxas, tributos e todos os custos reportados aos empreendimentos.

### **4.3 Despesas Comerciais**

Trata-se das despesas com desenvolvimento de marca, propaganda e publicidade.

### **4.4 Despesas Administrativas**

Apresentam os valores desprendidos com gastos de salários administrativos, gastos gerais administrativos, material de expediente, honorários de consultoria, pró-labore da Diretoria.

### **4.5 Despesas Tributárias**

Compreende-se em taxas e tributos, referentes de operação da companhia, alvará, iptu.

### **4.6 Equivalência Patrimonial**

|   |              | 2023                                    |
|---|--------------|---|
| CONSTRUTORA BELMAIS SA  | Participação | EQUIVALENCIA<br>POSITIVA OU<br>NEGATIVA |
| SPE BELMAIS IGARA RESIDENCIAL CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA    | 100%         | 1.427.658,36                            |
| SPE RESERVA DOS PASSAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA              | 100%         | 627.774,98                              |
| SPE BELMAIS FERNANDO ANTONIO MERLIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA   | 100%         | 1.616.184,50                            |
| SPE BELMAIS ESTANCIA DO CONDE CONDOMINIO CLUB EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA | 100%         | 1.484.084,73                            |
| SPE BELMAIS MIRANTE BIANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA            | 100%         | 1.077.204,19                            |
| SPE BELMAIS IGARA II RESIDENCIAL CLUB EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  | 100%         | 624.249,25                              |
| SPE ATILIO ANDREAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA                  | 100%         | -                                       |
| SPE BELMAIS RESERVA ARACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA             | 100%         | 2.057,75                                |
| SPE BELMAIS GUILHERME SCHELL EMPREENDIMENTOS LTDA                       | 100%         | -                                       |
| SPE BELMAIS URBAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA                     | 100%         | - 19.027,22                             |
| <b>STREMMMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA JUCIS</b>                      | <b>80%</b>   |   |
| STREMMMA INCORPORADORA LTDA   | 80%          |   |
| SPE BACCO WINE HAVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA                  | 100%         | -                                       |
| SPE LORENO MICHELIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA                   | 100%         | 890.827,92                              |
| SPE JARDIM ESTRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA                    | 100%         |   |
|   |              | 7.731.014,46                            |

5. Normas e interpretações novas revisadas

Houve impacto relevante decorrente da adoção de novas normas na elaboração das demonstrações contábeis como em indicadores como de liquidez corrente

### **5.1 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

### **5.2 Estimativas e premissas contábeis críticas**

Com base em premissas, a Sociedade faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita. A Sociedade usa o Método de Porcentagem Completada (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Sociedade estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

### **5.3 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Conforme mencionado no item 2.1.1, De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15),

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.

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. 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 incidente sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, 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 de exercícios.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.

#### 5.4 Percentagem da Evolução da Obra ( POC)

É o método usado para reconhecer a receita originada pelos contratos de venda do empreendimento em construção. Para determinar o estágio da obra em construção a sociedade levou em consideração o método mais confiável para mensurar o trabalho executado, com base em laudo técnico profissional certificado pelo grau de execução na proporção física do processo da obra.

Poc- Adequado

| <u>Empreendimento</u>       | <u>POC</u> |
|-----------------------------|------------|
| Spe Vitoria II              | 35,96%     |
| Spe Resolute                | 58,64%     |
| Spe Estancia do Conde       | 26,72%     |
| Spe Eulalia                 | 100%       |
| Spe Fernando Antonio        | 38,30%     |
| Spe Igara                   | 75,48%     |
| Spe Igara II                | 5,38%      |
| Spe Loreno Michelin         | 32,81%     |
| Spe Mirante Bianco          | 29,41%     |
| Spe Reserva dos<br>Pássaros | 11,22%     |
| Spe Riservato               | 100%       |
| Spe Vitoria I               | 1%         |
| Spe Bacco                   | 0%         |

## **6- Impacto do POC**

A adoção do método POC afetou significativamente o reconhecimento da receita da Companhia, levando a uma mudança na base de reconhecimento de receita. Isso resultou em um aumento significativo nas receitas em comparação com as práticas contábeis anteriores. No entanto, isso também levou a uma maior volatilidade nos resultados financeiros da Companhia, pois as receitas agora são reconhecidas com base no progresso da construção das unidades imobiliárias, sujeitas a variações nos custos e no tempo de conclusão do projeto. Os indicadores financeiros de liquidez, apresentam-se mais ajustados a realidade da companhia.

## **7- Aprovação de contas e demonstrações financeiras**

Os acionistas em sua maioria aprovaram integralmente as Contas dos Administradores, Demonstrações Financeiras, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 conforme ata da assembleia geral ordinária.

**Humberto Giacomello**  
**Engenheiro Civil CREARS 155578**  
**DIRETOR PRESIDENTE**

**Arlei Fredo**  
**Contador CRCRS64801**  
**Msc Adm Emp**

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

### a) Histórico empresarial

A **CONSTRUTORA BELMAIS S.A.** é uma empresa do ramo da construção civil, atuando fortemente no segmento imobiliário, como principal atividade, e no segmento de obras por empreitada global. Sua atuação se estende pelo estado do Rio Grande do Sul e hoje conta com quinze canteiros de obras, totalizando aproximadamente 2.000 unidades habitacionais em produção.

A **BELMAIS** é a controladora e detentora das empresas as quais estão presentes neste demonstrativo contábil. A BELMAIS em si, atua no segmento popular e médio-baixo padrão de construção (Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV), além das empreitadas globais. A **STREMMMA**, empresa controlada pela BELMAIS, surge para dar ênfase em uma nova proposta de produto imobiliário, focada principalmente em imóveis que gerem alguma espécie de retorno financeiro aos compradores e/ou investidores e no segmento de médio e alto padrão de incorporações. A BELMAIS, a STREMMMA e outras empresas e suas respectivas SPE's formam o **GRUPO BELMAIS**.

### b) Conjuntura operacional

O ano de 2023, apresentou uma série de adversidades e obstáculos para o mercado imobiliário como um todo, em especial na região de atuação do Grupo Belmais, que engloba, principalmente, a região serrana e metropolitana do estado do Rio Grande do Sul. As incertezas políticas, no primeiro e segundo trimestres, em virtude da transição de governo e as catástrofes climáticas que abateram a região no segundo semestre, apresentaram-se como grandes desafios no ano de 2023. Além disso, as questões macroeconômicas como as altas taxas de juros e ainda os resquícios dos impactos inflacionários ocasionados pela epidemia da Covid, foram desafios do corrente ano. Mesmo com essas condições adversas e preocupações da companhia, o Grupo Belmais apresentou bons resultados financeiros e operacionais.

As vendas do período atingiram o valor de R\$ 153.692.450,00 e, no seu portfólio de empreendimentos lançados em 2023, alcançam um potencial de VGV de R\$ 270 milhões. O histórico operacional anual resulta em uma receita líquida de R\$ 81.266.281,42 com margem líquida de 22,32 %. Esses números representam um lucro líquido de R\$ 19.561.766,56 milhões.

Para 2024, o grupo entende que há uma perspectiva de melhora macroeconômica, em particular pela queda de juros e estabilização de preços de materiais e de mão de obra, o que reduz as incertezas e melhora as margens dos produtos, além de uma maior previsibilidade, reduzindo as incertezas dos últimos anos. De todo modo, o grupo manterá toda a cautela, o que sempre foi uma de suas bandeiras, nos seus 41 anos de história.

### c) Obras em andamento

No final do exercício do ano de 2023, finalizamos o período com 13 canteiros de obras, o que representam 1.964 unidades em produção. A gestão nos canteiros de obra, no que tange questões de produtividade, qualidade, segurança e saúde no trabalho e meio ambiente, são exercidas única e exclusivamente pelo Grupo Belmais, através de equipes próprias no canteiro de obra e/ou escritório central.

| EMPREENDIMENTO       | UNIDADES | CIDADE          | EMPRESA | PADRÃO |
|----------------------|----------|-----------------|---------|--------|
| Atlanta              | 96       | Canoas          | Belmais | Médio  |
| Bacco Wine Heaven    | 372      | Garibaldi       | Stremma | Alto   |
| Estância do Conde    | 304      | Guaíba          | Belmais | Baixo  |
| Igara                | 368      | Canoas          | Belmais | Baixo  |
| Igara Special Home   | 176      | Canoas          | Stremma | Baixo  |
| Mio! Trend.Liv       | 66       | Bento Gonçalves | Belmais | Médio  |
| Mirante Bianco       | 44       | Caxias do Sul   | Belmais | Médio  |
| Reserva dos Pássaros | 200      | Viamão          | Belmais | Baixo  |
| Resolute             | 60       | Caxias do Sul   | Belmais | Baixo  |
| Risevatto CA         | 140      | Canoas          | Belmais | Baixo  |
| Solar Eulália        | 50       | Bento Gonçalves | Belmais | Baixo  |
| Vista Sky Home       | 48       | Bento Gonçalves | Belmais | Baixo  |
| Vitoria II           | 40       | Marau           | Belmais | Baixo  |

### d) Lançamentos Futuros

Para o biênio 2024/2025, possuímos um vasto acervo de projetos, em diversos estágios e etapas, os quais terão seus lançamentos e/ou início de obras iniciados. Isso nos traz a tranquilidade da continuidade das operações e processos em implementação na companhia.

A previsão de lançamentos no biênio totaliza 1.846 unidades distribuídas em 12 canteiros de obras, o que garante um incremento de crescimento, em volume de obras, de 15-20% ao ano.

Os lançamentos previstos para o biênio têm um potencial de VGV de mais de R\$ 500 milhões.

| EMPREENHIMENTO      | UNIDADES | CIDADE          | EMPRESA | PADRÃO | VGW (R\$ milhões) |
|---------------------|----------|-----------------|---------|--------|-------------------|
| Araça               | 90       | Canoas          | Belmais | Médio  | 25                |
| Camboatas I         | 416      | Canoas          | Belmais | Médio  | 104               |
| Camboatas II        | 208      | Canoas          | Belmais | Médio  | 54                |
| Camboatas III       | 400      | Canoas          | Belmais | Médio  | 125               |
| Camboatas Comercial | 60       | Canoas          | Belmais | Médio  | 40                |
| Guilherme Shell     | 96       | Canoas          | Belmais | Médio  | 25                |
| Urban Living        | 90       | Caxias do Sul   | Stremma | Médio  | 28                |
| Vitória I           | 48       | Marau           | Belmais | Baixo  | 8                 |
| Vitória III         | 40       | Marau           | Belmais | Baixo  | 6                 |
| Sotero dos Reis     | 96       | Porto Alegre    | Belmais | Baixo  | 16                |
| Mutualidade         | 176      | Porto Alegre    | Belmais | Baixo  | 30                |
| Goes Monteiro       | 126      | Bento Gonçalves | Stremma | Alto   | 44                |

#### e) Estoques

Os estoques são regulados com a velocidade de vendas dos empreendimentos. Pelas projeções que mantemos nesse e em exercícios anteriores, são mantidos em estoque regular entre 300 e 600 unidades em construção e à venda. O estoque de unidades prontas representa apenas 5% das unidades. Tal relação de equilíbrio nos permite manter sempre uma relação confortável de necessidade de caixa e endividamento.

#### f) Banco de terrenos

O banco de terrenos do Grupo Belmais, ao final de 2023, conta com 22 terrenos. A grande maioria dos terrenos são adquiridos com permutas físicas no local. Apenas 2 desses terrenos são aquisições do Grupo Belmais. No biênio 24/25, conforme nossa projeção de lançamentos, utilizaremos 12 terrenos e os demais serão utilizados no biênio 26/27.

| <b>TERRENO/EMPREEND.</b> | <b>CIDADE</b>   | <b>EMPRESA</b> | <b>Valor (R\$ milhões)</b> |
|--------------------------|-----------------|----------------|----------------------------|
| Araça                    | Canoas          | Belmais        | 5                          |
| Camboatas I              | Canoas          | Belmais        | 6,5                        |
| Camboatas II             | Canoas          | Belmais        | 4                          |
| Camboatas III            | Canoas          | Belmais        | 6,5                        |
| Camboatas Comercial      | Canoas          | Belmais        | 7                          |
| Guilherme Shell          | Canoas          | Belmais        | 3,5                        |
| Urban Living             | Caxias do Sul   | Stremma        | 5                          |
| Vitória I                | Marau           | Belmais        | 1                          |
| Vitória III              | Marau           | Belmais        | 1                          |
| Sotero dos Reis          | Porto Alegre    | Belmais        | 1                          |
| Mutualidade              | Porto Alegre    | Belmais        | 2                          |
| Goes Monteiro            | Bento Gonçalves | Stremma        | 5,5                        |
| Atilio Andrezza          | Caxias do Sul   | Stremma        | 6                          |
| Santos Dumond            | Caxias do Sul   | Stremma        | 24                         |
| Gramado I                | Gramado         | Belmais        | 3                          |
| Gramado II               | Gramado         | Belmais        | 5                          |
| Gramado III              | Gramado         | Belmais        | 8,5                        |
| Vila Nova                | Bento Gonçalves | Belmais        | 2,5                        |
| Cancio Gomes             | Porto Alegre    | Stremma        | 8                          |
| Bento Gonçalves          | Porto Alegre    | Stremma        | 10,5                       |
| Gov. Celso Ramos         | Porto Belo - SC | Stremma        | 14                         |
| 416-A                    | Porto Belo - SC | Stremma        | 17                         |

A avaliação do banco de terrenos do Grupo Belmais é de R\$ 146.500.000,00

**g) Obras entregues**

No exercício 2023 foram entregues 7 obras, totalizando 1.022 unidades habitacionais.

| EMPREENHIMENTO | UNIDADES | CIDADE       | EMPRESA | PADRÃO |
|----------------|----------|--------------|---------|--------|
| Florença       | 90       | Gravataí     | Belmais | Baixo  |
| Itacolomi      | 120      | Gravataí     | Belmais | Baixo  |
| Meu Novo Lar   | 60       | Paraí        | Belmais | Baixo  |
| Pitangueiras   | 200      | Porto Alegre | Belmais | Baixo  |
| Goiabeiras     | 200      | Porto Alegre | Belmais | Baixo  |
| São Luiz       | 112      | Gravataí     | Belmais | Baixo  |
| Parque Cardeal | 240      | Viamão       | Belmais | Baixo  |

Ao longo dos mais de 41 anos no mercado, o Grupo Belmais já entregou mais de 6.000 unidades habitacionais, além de centros comerciais, galpões e obras industriais, o que totaliza mais de 800 mil m<sup>2</sup> de área construída.

#### **h) Projeção de vendas**

As vendas projetadas para o exercício de 2024, são baseadas na experiência comercial da companhia, a continuidade do trabalho do exercício anterior e nas diversas expectativas do mercado imobiliário, bem como a projeção de indicadores e disponibilidade de *funding*.

Partindo dessas premissas projetamos realizar um VGV de R\$ 210 milhões, em um cenário conservador, o que representa a venda de 600 unidades, com um ticket médio de R\$ 350 mil. O número de unidades vendidas, no corrente ano, é de 611, porém o ticket médio foi de R\$ 250 mil por unidade. Tais números demonstram que a expectativa de vendas da companhia está, de certa forma, até mesmo abaixo do realizado, no que diz respeito ao número de unidades. Quanto ao ticket médio estima-se um considerável incremento em VGV (40%), em virtude do novo direcionamento para produtos de maior valor agregado, o que se demonstrou altamente viável no decorrer do ano de 2023.

#### **i) Projeção de resultados**

Para o biênio 2024/2025 projetamos um crescimento substancial, baseado nos resultados de exercícios anteriores, vendas realizadas e a realizar. A expectativa para o período é de um faturamento bruto superior a R\$ 240 milhões. Além disso, devem-se, ao menos, serem mantidas as margens líquidas, ainda que haja tendência de melhora. Quanto às despesas administrativas e comerciais, se estima uma redução, em virtude de uma maior velocidade de vendas prevista para o período e uma redução nas taxas de juros, somado aos baixos índices inflacionários. O endividamento deve manter-se em percentuais baixos, principalmente em curto prazo.