

1. Contexto operacional

A Poti Junior's S/A é uma sociedade anônima de capital fechado e tem como objeto social e atividades operacionais preponderantes a incorporação e a construção de empreendimentos imobiliários, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral. A Companhia tem sede na Rua 266, nº 185, Bairro Meia Praia, Itapema - SC, CEP 88.220-000.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB bem como estão em consonância com a Lei das Sociedades por Ações, alterada e atualizada com as disposições das leis nº 11.638/07 e 11.941/09.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros, mensurados ao valor justo.

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

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

2.2 Base de apresentação

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia.

2.3 Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.4 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 21 de abril de 2024.

3. Resumo das principais práticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo.

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, são consideradas equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando

sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, doze meses ou menos, a contar da data da contratação.

3.2. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, quando aplicáveis.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de fluxo financeiro para recebimento das contas a receber.

3.3. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas no empreendimento, seu custo é apurado com base no valor justo das unidades (preço à vista na data do lançamento) que serão entregues em pagamento.

3.4. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) - IAS 28 - Investimento em coligada e controlada e empreendimento controlado em conjunto. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

Nas demonstrações financeiras da controladora, os investimentos são reconhecidos por meio do método de equivalência patrimonial e eliminados nas demonstrações financeiras consolidadas.

3.5. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo é incluído na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado. O valor residual e vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

3.6. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor recuperável 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 tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O

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

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor justo líquido das despesas de venda é determinado, sempre que possível, com base em transações recentes de mercado entre partes conhecedoras e interessadas com ativos semelhantes. Na ausência de transações observáveis neste sentido, uma metodologia de avaliação apropriada é utilizada. Os cálculos dispostos neste modelo são corroborados por indicadores disponíveis de valor justo, como preços cotados para entidades listadas, entre outros indicadores disponíveis.

A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda. Para ativos que não sejam ágio, é efetuada uma avaliação em cada data de reporte para determinar se existe um indicativo de que as perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. Se tal indicativo existir, a Companhia estima o valor recuperável do ativo ou da unidade geradora de caixa.

3.7. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos e financiamentos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*pro rata temporis*) utilizando o método da taxa de juros efetivos.

3.8. Credores por imóveis compromissados

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie ou permutas financeiras são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo no reconhecimento inicial e apresentadas como obrigações de permuta.

3.9. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos 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 variações monetárias. 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 for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.10. Instrumentos Financeiros

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

No reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias de mensuração: (i) a custo amortizado; (ii) a valor justo por meio de outros resultados abrangentes e;

(iii) a valor justo por meio de resultado. A classificação dos ativos financeiros depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios no qual é gerenciado. Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia são: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, créditos com partes relacionadas.

Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio de resultado ou ativos financeiros a ser obrigatoriamente a valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação assim quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Ativos financeiros ao custo amortizado

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e valor recuperável são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- Ocorrer a transferência dos direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou a assunção da obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de repasse; e (i) ocorrer a transferência substancial de todos os riscos e benefícios do ativo, ou (ii) não ocorrer a transferência nem a retenção substancial de todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Impairment de instrumento financeiro ativo

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por recuperabilidade (*impairment*) desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 não foi identificada a necessidade de constituição de provisão para perdas (*impairment*).

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

No reconhecimento inicial, os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias de mensuração: (i) passivo financeiro a valor justo por meio de resultado e (ii) a outros passivos financeiros. Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia são: contas a pagar a fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos, financiamentos e passivos com partes

relacionadas.

Mensuração subsequente

A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação, que são assim classificados quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Passivos financeiros a custo amortizado

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo da amortização da taxa de juros efetiva.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante 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 dos resultados.

Mensuração do valor justo

A Companhia mensura os instrumentos financeiros pelo valor justo na data de cada balanço

O valor justo é o preço que seria recebido para vender um ativo ou pago para transferir um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data da mensuração. A mensuração do valor justo baseia-se na presunção de que a operação de vender o ativo ou transferir a responsabilidade ocorrerá:

- No principal mercado para o ativo ou passivo.
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou passivo.

O valor justo de um ativo ou um passivo é medido usando as premissas que os participantes do mercado utilizariam para precificar o ativo ou passivo, assumindo que os participantes do mercado ajam no seu melhor interesse econômico. A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em conta a capacidade de um participante do mercado para gerar benefícios econômicos usando o ativo no seu maior e melhor uso ou vendendo-o para outro participante do mercado que iria usar o ativo em seu maior e melhor uso.

A Companhia usa técnicas de avaliação que são apropriados nas circunstâncias e para os quais estão disponíveis para mensurar o valor justo de dados suficientes, maximizando a utilização de dados observáveis relevantes e minimizando o uso de dados não observáveis.

3.11. Tributos

Imposto de renda e contribuição social correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa. Em cada ano fiscal, a Companhia, desde que atenda aos requisitos legais, pode optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido.

Substancialmente, a companhia optou pelo critério de apuração pelo lucro presumido pelo regime de caixa, segundo o qual este é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 15% e 9%, respectivamente, sendo acrescentados alíquota de 10% a título de adicional de Imposto de Renda sobre o excedente da Base de cálculo que ultrapassar sessenta mil reais no trimestre. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

3.12. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

A Companhia e suas controladas adotaram o NBC TG 47 (IFRS 15) - "Receitas de Contratos com Clientes", contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 o qual 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 brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- identificação do contrato
- identificação das obrigações de desempenho
- determinação do preço da transação
- alocação do preço da transação às obrigações de desempenho
- reconhecimento da receita

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC utilizado com base na razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente. Eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebido.
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação.
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado.

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos e financiamentos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado do exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo no seu registro inicial, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos acima.

3.13. Avaliação do valor recuperável de ativos

A administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

3.14. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes, se existirem.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são apresentadas a seguir:

(a) Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

(b) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

(c) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, de acordo com as premissas de avaliação acima mencionadas, não foram reconhecidas provisões desta natureza.

(d) Provisão para valor realizável líquido de imóveis a comercializar

O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A Administração avalia, periodicamente, o valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base nas informações mais precisas e disponíveis para estimar o valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, e dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado.

3.15. Novas normas emitidas mas ainda não vigentes

As normas que foram emitidas, mas ainda não entraram em vigor e que são aplicáveis à companhia estão abaixo listadas:

- Alterações ao IFRS 16, passivos de locação em um contrato de *sale and leaseback*
- Alterações ao IAS 1: classificação de passivos como circulante e não circulante
- Acordos de financiamento de fornecedores (alterações do IAS 7 e IFRS 7)

A companhia não adotou nenhuma dessas normas de forma antecipada e, em sua avaliação, a implementação de tais alterações e novas normas não impactará de forma relevante as suas demonstrações financeiras.

3.16. Pronunciamentos novos ou revisados

Certas normas entraram em vigor no exercício findo em 2023, nenhuma delas teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa

As aplicações financeiras de curto prazo são de alta liquidez e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e são efetuados investimento de baixo risco.

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários e após a entrega das chaves (empreendimentos concluídos) são atualizadas com base no CUB Médio Residencial local (Custo Unitário Básico da Construção Civil).

6. Imóveis a comercializar

São representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações imobiliárias (mediante permutas ou pagamento em espécie), custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas.

A companhia faz estudo de viabilidade dos terrenos adquiridos sendo que não há nenhum terreno com margem negativa, motivos pelos quais não foi feita provisão para perda.

7. Partes relacionadas

No curso habitual das atividades e em condições de mercado, são mantidos pela Companhia operações com partes relacionadas, tais como negociações comerciais e contratos de mútuo entre as partes. A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

8. Investimentos

Os investimentos são reconhecidos por meio do método de equivalência patrimonial e eliminados nas demonstrações financeiras consolidadas.

9. Empréstimo e financiamentos

True Securitizadora S.A

Os saldos referem-se a debêntures não conversíveis e não permutáveis em ações, emitidas e lastreadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), tendo como agente fiduciário a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (Vórtx DTVM), cujos recursos captados foram integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção de Empreendimentos, garantidos por meio de fiança (acionistas), cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de imóveis. Os saldos credores são atualizados anualmente de juros remuneratórios correspondentes a 14% a.a. (catorze por cento ao ano).

10. Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 19.700, segregado entre R\$ 15.000 integralizado e R\$ 4.700 a integralizar (R\$ 5.000 - R\$ 300 integralizado e R\$ 4.700 a integralizar em 2022) representado por 19.700 ações com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

O aumento de capital efetuado no exercício 2023 foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE), lavrada em 13 de outubro de 2023, que rerratificou a AGE de 26 de junho de 2023 utilizando como fonte de recursos a destinação dos lucros acumulados até o exercício encerrado em 2022. A composição acionária atualizada se apresenta da seguinte maneira:

Acionistas	Ações	Capital social integralizado	Capital social a integralizar	Total capital social	%
Altair Agostinho Bartolomei Junior	19.345.000	14.730	4.615	19.345	98,20%
Isandra Reolon	355.000	270	85	355	1,80%
	<u>19.700.000</u>	<u>15.000</u>	<u>4.700</u>	<u>9.700</u>	<u>100%</u>

(b) Reserva de capital

O saldo da reserva de capital em 31 de dezembro de 2023 totaliza R\$ 3.895, e é composto das seguintes rubricas:

Reserva de capital	Consolidado 2023
Reserva legal	100
Reserva de lucros	2.500
Reserva de contingências	500
Reserva de lucros para expansão	795
	<u>3.895</u>

(c) Distribuição de lucros

A Companhia efetuou distribuição de lucros no exercício de 2023 no montante de R\$ 5.000, a qual foi deliberada em Ata de Assembleia Geral Extraordinária (AGE), lavrada em 13 de outubro de 2023, que rerratificou a AGE de 26 de junho de 2023.

11. Seguros

Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo e de responsabilidade civil.

12. Gestão de risco financeiro

a. Considerações gerais e políticas

A Companhia contrata operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, com o objetivo de reduzir sua exposição a riscos de moeda e de taxa de juros, bem como de manter sua capacidade de investimentos e estratégia de crescimento. São contratadas aplicações financeiras. A administração dos riscos e a gestão dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e implementação de sistemas de controle, os quais estabelecem limites e alocação de recursos em instituições financeiras.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da Companhia, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela administração. A política de aplicações financeiras estabelecida pela administração da Companhia elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados, além de definir limites quanto aos percentuais de alocação de recursos e valores absolutos a serem aplicados em cada uma delas.

b. Fatores de riscos financeiros

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de taxa de juros de valor justo, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

A gestão de risco é realizada pela administração da Companhia. A administração identifica, avalia e protege a mesma contra eventuais riscos financeiros. A Administração estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa.

Não houve nenhuma alteração substancial na exposição aos riscos de instrumentos financeiros da Companhia, seus objetivos, políticas e processos para a gestão desses riscos ou os métodos utilizados para mensurá-los a partir de períodos anteriores.

c. Riscos de mercado

Risco de Crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de créditos a clientes, incluindo contas a receber em aberto. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela diretoria executiva. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente. Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes.

Risco de Liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas unidades operacionais da Companhia e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito.

O excesso de caixa mantido pelas unidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido. A administração investe o excesso de caixa em contas correntes com incidência de juros, depósitos a prazo e depósitos de curto prazo, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

Itapema SC - 31 de Dezembro de 2023

MARCIO JOSE BERTOLDO

Contador

CRC SC-021015/O-2

CPF 018.711.879-58

ALTAIR AGOSTINHO BARTOLOMEI JUNIOR

Diretor(a)

CPF 969.444.209-53