



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ N° 34.969.581/0001-96
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

ATIVO

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes	Nota 4	178.544,45	115.510,23
Créditos a receber	Nota 5	633.677,00	2.186.958,07
Estoques	Nota 6	5.719.927,66	5.697.067,86
Despesas de exercícios seguintes	Nota 7	178.052,00	127.870,00
		<u>6.710.201,11</u>	<u>8.127.406,16</u>
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a Longo Prazo	Nota 8	144.115,00	153.170,02
		<u>144.115,00</u>	<u>153.170,02</u>
Investimentos	Nota 9	3.900,00	2.600,00
		<u>3.900,00</u>	<u>2.600,00</u>
Imobilizado	Nota 10	950.797,19	1.015.927,20
		<u>950.797,19</u>	<u>1.015.927,20</u>
		<u><u>7.809.013,30</u></u>	<u><u>9.299.103,38</u></u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

BRUNO GRANADO
VALLINI:006236979
20

Assinado de forma digital por
BRUNO GRANADO
VALLINI:00623697920
Dados: 2024.04.17 18:11:58
-03'00'

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF n° 006.236.979-20

MARCIA REGINA ROSA
DOLINSKI:0236509896
7

Assinado de forma digital por
MARCIA REGINA ROSA
DOLINSKI:02365098967
Dados: 2024.04.17 18:18:47 -03'00'

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ N° 34.969.581/0001-96
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

PASSIVO

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
CIRCULANTE			
Obrigações sociais e trabalhistas	Nota 11	587.390,75	306.292,89
Obrigações tributárias	Nota 12	412.017,86	256.865,99
Fornecedores	Nota 13	1.050.532,16	4.900.432,52
Credores Diversos	Nota 14	8.225.018,05	7.075.549,96
Valores devidos aos clientes	Nota 15	2.398.784,89	21.672,44
		<u>12.673.743,71</u>	<u>12.560.813,80</u>
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	Nota 16	765.146,88	902.070,40
Obrigações contratuais	Nota 17	6.410.000,00	6.410.000,00
Valores devidos aos clientes	Nota 18	92.067,21	13.102,75
		<u>7.267.214,09</u>	<u>7.325.173,15</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social integralizado	Nota 19	10.287.429,39	10.287.429,39
Lucros ou prejuízos acumulados	Nota 20	(22.419.373,89)	(20.874.312,96)
		<u>(12.131.944,50)</u>	<u>(10.586.883,57)</u>
		<u>7.809.013,30</u>	<u>9.299.103,38</u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

BRUNO GRANADO
VALLINI:00623697920
Assinado de forma digital por
BRUNO GRANADO
VALLINI:00623697920
Dados: 2024.04.17 18:12:25 -03'00'

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

MARCIA REGINA ROSA
DOLINSKI:02365098967
Assinado de forma digital por
MARCIA REGINA ROSA
DOLINSKI:02365098967
Dados: 2024.04.17 18:18:07 -03'00'

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

CNPJ N° 34.969.581/0001-96

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais)

	2023	2022
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		
Venda de unidades imobiliárias	2.819.378,86	6.647.169,89
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
Devoluções de vendas - Nota 21	(1.701.019,68)	(2.883.563,90)
Tributos incidentes s/a receita bruta - Nota 22	(44.813,15)	(145.313,18)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.073.546,03	3.618.292,81
CUSTOS		
Custos das unidades vendidas	22.859,80	(824.592,64)
LUCRO BRUTO	1.096.405,83	2.793.700,17
DESPESAS OPERACIONAIS		
(-) Despesas operacionais e comerciais - Nota 23	(4.152.511,12)	(7.439.654,14)
(-) Despesas administrativas - Nota 24	(1.389.687,34)	(3.042.149,30)
(-) Tributos, taxas e contribuições	(16.888,25)	(36.071,58)
	(5.559.086,71)	(10.517.875,02)
PREJUÍZO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(4.462.680,88)	(7.724.174,85)
RESULTADOS FINANCEIROS LIQUIDOS		
Despesas financeiras - Nota 25	(1.669.749,62)	(1.185.588,95)
Receitas financeiras - Nota 25	703,96	316.455,45
	(1.669.045,66)	(869.133,50)
PREJUÍZO ANTES DOS IMPOSTOS INCIDENTES S/O LUCRO	(6.131.726,54)	(8.593.308,35)
PROVISÕES PARA O IRPJ E PARA A CSLL		
Provisão para o Imposto de Renda	-	(64.120,19)
Provisão para a Contribuição Social	-	(27.393,84)
	-	(91.514,03)
PREJUÍZO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	(6.131.726,54)	(8.684.822,38)
RESULTADO DAS OPERAÇÕES DESCONTINUADAS	-	-
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(6.131.726,54)	(8.684.822,38)

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

BRUNO GRANADO VALLINI:00623697920

Assinado de forma digital por BRUNO GRANADO VALLINI:00623697920
Dados: 2024.04.17 18:12:58 -03'00'

MARCIA REGINA ROSA DOLINSKI:02365098967

Assinado de forma digital por MARCIA REGINA ROSA DOLINSKI:02365098967
Dados: 2024.04.17 18:17:28 -03'00'

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ N° 34.969.581/0001-96
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO
LÍQUIDO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

	Capital Social Integralizado	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	<u>9.588.744,00</u>	<u>(9.406.634,20)</u>	<u>182.109,80</u>
Integralização de capital social	698.685,39	-	698.685,39
Lucro ou prejuízo acumulado	-	(8.684.822,38)	(8.684.822,38)
Ajustes de exercícios anteriores	-	(2.782.856,38)	(2.782.856,38)
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	<u>10.287.429,39</u>	<u>(20.874.312,96)</u>	<u>(10.586.883,57)</u>
Integralização de capital social	-	-	-
Lucro ou prejuízo acumulado	-	(6.131.726,54)	(6.131.726,54)
Ajustes de exercícios anteriores	-	4.586.665,61	4.586.665,61
Saldos em 31 de Dezembro de 2023	<u>10.287.429,39</u>	<u>(22.419.373,89)</u>	<u>(12.131.944,50)</u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

BRUNO GRANADO
VALLINI:00623697920

Assinado de forma digital por
BRUNO GRANADO
VALLINI:00623697920
Dados: 2024.04.17 18:13:24 -03'00'

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF n° 006.236.979-20

MARCIA REGINA ROSA
DOLINSKI:02365098967

Assinado de forma digital por
MARCIA REGINA ROSA
DOLINSKI:02365098967
Dados: 2024.04.17 18:16:48 -03'00'

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

CNPJ Nº 34.969.581/0001-96

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO INDIRETO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais)

	2023	2022
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(6.131.726,54)	(8.684.822,38)
Ajustes de exercícios anteriores	4.586.665,61	(2.782.856,38)
Depreciação/amortização/exaustão do exercício	69.914,01	68.548,78
	(1.475.146,92)	(11.399.129,98)
VARIAÇÕES NO ATIVO E PASSIVO		
Contas a receber	1.672.184,39	669.918,86
Estoques	(22.859,80)	823.599,59
Outros créditos	(160.545,28)	(625.449,52)
Créditos de partes com relacionamento	514,98	6.979,98
Fornecedores	(3.849.900,36)	4.815.780,67
Obrigações sociais e trabalhistas	318.921,46	42.481,36
Obrigações tributárias	155.151,87	110.589,21
Pagamento aquisição imóvel sede projeto	(120.000,00)	(120.000,00)
Outras obrigações	2.452.633,27	(10.809,70)
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(1.029.046,39)	(5.686.039,53)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos de partes com relacionamento	1.388.665,39	4.526.948,89
Integralização de capital social	-	698.685,39
Empréstimos bancários	(290.500,78)	498.998,31
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	1.098.164,61	5.724.632,59
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Investimentos	(1.300,00)	(1.100,00)
Intangível	(745,00)	-
Aquisição de imobilizado	(4.039,00)	(26.213,23)
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(6.084,00)	(27.313,23)
Total dos efeitos nos equivalentes caixa	63.034,22	11.279,83
Saldo inicial dos equivalentes a caixa	115.510,23	104.230,40
Saldo final dos equivalentes a caixa	178.544,45	115.510,23
Variação no caixa	63.034,22	11.279,83

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

BRUNO GRANADO
VALLINI:00623697920
Assinado de forma digital por BRUNO GRANADO VALLINI:00623697920
Dados: 2024.04.17 18:13:49 -03'00'

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

MARCIA REGINA ROSA
DOLINSKI:02365098967
Assinado de forma digital por MARCIA REGINA ROSA DOLINSKI:02365098967
Dados: 2024.04.17 18:16:13 -03'00'

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

CNPJ Nº 34.969.581/0001-96

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES

CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais)

NOTA 1 - ATIVIDADES

A companhia de capital fechado **IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, cadastrada no CNPJ sob n.º 34.969.581/0001-96 e sua sede administrativa instalada no município de Foz do Iguaçu-PR na Rua Gregório Dotto, n.º 133 – Sala 04 – Jardim Polo Centro - CEP 85.863-755, foi constituída em 24 de setembro de 2019 e, desde a constituição, é tributada pelo Lucro Presumido. Em 08 de abril de 2021, foi constituído o regime especial de patrimônio de afetação (art. 31-A, § 1º, da Lei n.º 4591/64) sobre o terreno as acessões, os direitos e obrigações objetos do único projeto atualmente desenvolvido pela companhia, sendo que a tributação, para os contratos negociados após esta data, passou a submeter-se ao RET – Regime Especial de Tributação para incorporações imobiliárias. O projeto trata-se de um condomínio edilício denominado **Condomínio “Leaves Premium Suítes”**, comercializado em regime de multipropriedade (fracionamento da propriedade no tempo), composto por 6240 (seis mil, duzentas e quarenta unidades de propriedade/tempo) cuja caracterização e descrição encontram-se devidamente pormenorizadas às margens da matrícula n.º 48.822 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu-PR. Na data de encerramento destas demonstrações, o andamento do projeto situava-se no início da execução das obras e com comercialização de aproximadamente 23,00% (em 31/12/2022 o percentual era de 23,37%) das unidades (fracionadas propriedade/tempo) projetadas. Por deliberação da administração as vendas foram paralisadas em agosto/2023, com objetivo de revisão das políticas comerciais e de adequação dos custos operacionais. O empreendimento localiza-se no município de Foz do Iguaçu/PR, à Rua Carlos Hugo Urnau, n.º 1027 – Mata Verde – CEP 85853-734.

NOTA 2 - ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis encerradas em 31 de Dezembro de 2023 e em 31 de Dezembro de 2022 (comparativas) aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado (DR), Demonstração de Fluxo de Caixa, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, foram elaboradas a partir das diretrizes contábeis e dos preceitos da Legislação Comercial, Lei n.º 10.406/2002 e demais legislações aplicáveis e os Princípios Contábeis.

A Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) foi suprimida conforme facultada pela Resolução n.º 1255/2009, e seu conteúdo está apresentado na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL).

As principais práticas contábeis utilizadas na elaboração das demonstrações contábeis levam em conta as características qualitativas e quantitativas conforme determina a NBC TG 1000: Compreensibilidade, Competência, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Prudência, Integralidade, Comparabilidade e Tempestividade,



estando assim alinhadas com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

As Normas Brasileiras de Contabilidade editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) seguem os mesmos padrões de elaboração e estilo utilizados nas normas internacionais e compreendem as Normas propriamente ditas, as Interpretações Técnicas e os Comunicados Técnicos conforme disposto na Resolução CFC n.º 1328/2011.

Os administradores da companhia optaram, desde janeiro/2021, pela contratação da contabilidade externa atual, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, e estando assim, regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da companhia, declara que tomou ciência do conteúdo do aludido contrato em todos os seus termos e, portanto, as presentes demonstrações refletem e espelham a sua realidade, em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização pela administração da companhia, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente de toda a legislação aqui aplicável, especialmente no tocante à Lei n.º 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto à documentação e procedimentos.

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, tais como: mensuração de perdas estimadas; estimativas de valor justo; provisões por redução de valor recuperável (*impairment*) e a determinação da vida útil de determinados ativos. Entretanto, estas estimativas e premissas decorrem unicamente de análise efetivada pelos administradores, constatando que os valores atualmente registrados na escrituração contábil não carecem de alteração, vez que sua manutenção não afeta de maneira significativa as presentes demonstrações, de modo que não causará prejuízos aos usuários internos e externos na análise das demonstrações que ora se encerram.

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas e adotadas pela companhia na preparação das demonstrações contábeis estão resumidas abaixo:

- a) Base de preparação e apresentação – As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor. Como já mencionado, a elaboração das demonstrações contábeis em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), em especial a NBC TG 1000. Quando necessário, a administração foi requerida a fazer julgamentos, estimativas e premissas que podem afetar a aplicação das políticas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido à natureza inerente ao processo de estimativa, os quais, na opinião da administração, nos aspectos relevantes, não trazem riscos de distorções significativas.
- b) Moeda de apresentação – As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da companhia.

- c) Reconhecimento das Receitas e Despesas – Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: As receitas relativas à venda de unidades são apropriadas à medida que as obras avançam, uma vez que a transferência dos riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Assim, foi admitido o método da porcentagem completada ("percentage of completion - POC"). O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das obras e a receita é obtida multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetuada, independentemente do prazo ou recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas ao valor justo da contraprestação recebida e a receber. As demais receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.
- d) Caixa e equivalentes a caixa – Compreendem depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor, que estão registradas pelo custo amortizado, ou seja, pelo valor de aplicação acrescido dos rendimentos incorridos até a data do balanço.
- e) Créditos e demais valores a receber - São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas.
- f) Estoques – Demonstra os imóveis em construção em estoque cujo montante corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, exceto quando indicado de outra forma. O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo das unidades vendidas".
- g) Despesas de exercícios seguintes - Representam despesas pagas antecipadamente que afetarão o resultado de exercícios seguintes, logo não se transformará em dinheiro e não pode ser utilizada para saldar dívidas (condição de ativo).
- h) Realizável a longo prazo – Representa os direitos e créditos realizáveis após o término do exercício social seguinte.
- i) Investimentos – Registra a participação no capital social de cooperativas de crédito nas quais a companhia detém a condição de cooperada.
- j) Imobilizado – É registrado pelo custo de aquisição.
- k) Intangível – A companhia não apresentou quaisquer informações relacionada a existência de ativos intangíveis passíveis de registro contábil.
- l) Passivos circulantes – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas.

- m) Passivos não circulantes – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas. Registram as obrigações da companhia cujo vencimento ocorrerá após o término do exercício social seguinte.
- n) Resultado do Exercício – O resultado do exercício é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.
- o) Atendendo ao conteúdo da NBC TG 1000, editada pelo Conselho Federal de Contabilidade através da Resolução nº 1255/2009, a administração da empresa, fez a análise sobre a recuperabilidade dos ativos submetidos a tal resolução levando em conta os principais indicadores de desvalorização, tais como: uma redução sensível, além do esperado, no valor de mercado do ativo; o valor contábil do ativo líquido é maior que o valor justo estimado; obsolescência ou dano físico de ativo; mudanças significativas que afetam o ativo; informações internas (empresa) que espelhem desempenho econômico pior que o esperado. Após esta submissão à administração chegou à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através da Venda ou do Uso, dispensando assim a realização dos testes de *impairment*, uma vez que não existia indicação relevante de não recuperabilidade.
- p) Provisões, Ativos e Passivos Contingentes e Obrigações Legais – Fiscais e Previdenciárias - Os ativos considerados não foram reconhecidos conforme previsto na NBC TG 1000 expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. As provisões quando constituídas encontram-se fortemente alicerçadas nas opiniões dos assessores jurídicos ou advogados, levando em conta a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento dos Tribunais. Assim, a administração considera desnecessário constituir provisões para atender as perdas decorrentes de processos, ainda que eventuais. Nas presentes demonstrações igualmente inexistem passivos reconhecidos conforme previsto pela NBC TG 1000.
- q) Ajuste a valores presente - O ajuste a valor presente que tem por objetivo demonstrar o valor presente de um fluxo de caixa, o qual se encontra determinado para as operações de longo prazo, tanto para ativos, quanto para passivos. Nas presentes demonstrações não foi realizado, por opção da administração da companhia, qualquer ajuste desta natureza.
- r) Declaração de conformidade - A empresa declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com o NBC TG 1000 - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade através da Resolução nº 1255/2009. A administração da empresa também procedeu ao exame conceitual e concluiu que a empresa não possui a obrigatoriedade de prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

	2023	2022
Disponível		
- Caixa Diretoria	45.351,13	45.351,13
- Caixa Financeiro	6.199,71	4.238,88
	<u>51.550,84</u>	<u>49.590,01</u>
Bancos conta movimento		
- Uniprime	59.928,65	15,39
	<u>59.928,65</u>	<u>15,39</u>
Aplicações Financeiras		
- Banco Bradesco S/A	67.064,96	65.904,83
	<u>67.064,96</u>	<u>65.904,83</u>
	<u>178.544,45</u>	<u>115.510,23</u>

NOTA 5 – CRÉDITOS A RECEBER

Os valores registrados como créditos a receber representam: a) adiantamento junto a empregados; b) adiantamento junto a fornecedores, sendo que em relação a esta rubrica merece registro o valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) pagos à empresa Zeus Tecnologia Desenvolvimento, e a devolução de R\$ 200.000,00 do adiantamento feito à Power Mix Planejamento e Gestão de Negócios Ltda; c) tributos a recuperar / compensar; d) créditos junto a operadoras de cartão de crédito. Os saldos das contas contábeis são os seguintes:

	2023	2022
Contratos a receber		
- Contratos a receber - "POC"	-	1.672.184,39
	-	<u>1.672.184,39</u>
Cartões de créditos a receber		
- Operadora CIELO	-	388,05
	-	<u>388,05</u>
Adiantamento a empregados		
- Adiantamento de férias	-	5.601,43
	-	<u>5.601,43</u>
Adiantamento a fornecedores		
- Adiantamento junto a fornecedores	503.743,36	471.700,00
	<u>503.743,36</u>	<u>471.700,00</u>
Tributos a recuperar / compensar		
- INSS/IRF à compensar e demais tributos à repetir	129.933,64	37.084,20
	<u>129.933,64</u>	<u>37.084,20</u>
	<u>633.677,00</u>	<u>2.186.958,07</u>

Em contas de compensação, a companhia controla os registros dos saldos a receber dos contratos de vendas de unidades do condomínio edifício denominado **Condomínio "Leaves Premium Suites"**, os quais totalizavam, na data de encerramento destas demonstrações, o saldo de R\$ 54.561.911,98 (cinquenta e quatro milhões, quinhentos e sessenta e um mil, novecentos e onze reais e noventa e oito centavos).

NOTA 6 – ESTOQUES



O saldo apresentado neste grupo refere-se ao custo, registrado a valor histórico, das unidades imobiliárias (representado unicamente, na data de encerramento destas demonstrações, pelo custo do terreno do empreendimento), ainda não comercializadas do condomínio edilício denominado **Condomínio “Leaves Premium Suítes”**.

NOTA 7 – DESPESAS DE EXERCÍCIOS SEGUINTE

Registra o saldo de vouchers promocionais – Dreams Tickets - adquiridos e pagos antecipadamente e não utilizados, na data de encerramento destas demonstrações, em ações promocionais de venda, pagamentos realizados para Associações RCI Weeks pagas e não utilizadas.

NOTA 8 – REALIZÁVEL A LONGO PRAZO

Demonstra os valores referentes a créditos decorrentes de depósito caução formalizada junto a terceiros, bem como, valores de adiantamentos a empresas consideradas partes relacionadas.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósito caução	-	7.500,00
Leaves Gestão Hoteleira Ltda	144.115,00	145.150,00
Leaves Viagens e Turismo Ltda	-	520,02
	<u>144.115,00</u>	<u>153.170,02</u>

NOTA 9 – INVESTIMENTOS

Representa o saldo da conta capital junto ao Uniprime com acréscimos de novos aportes de capital realizados no decorrer de 2023.

NOTA 10 – IMOBILIZADO

	2023	2022
Imobilizado próprio		
Equipamentos de informática/vídeo	100.891,78	100.891,78
Máquinas e equipamentos	60.072,77	60.072,77
Móveis e utensílios	81.340,89	77.301,89
Consórcios em andamento	11.855,80	11.855,80
Stand de vendas	593.009,04	593.009,04
	<u>847.170,28</u>	<u>843.131,28</u>
Imobilizado em propriedade de terceiros		
Benfeitorias em propriedade de terceiros	300.739,59	300.739,59
	<u>300.739,59</u>	<u>300.739,59</u>
Intangível		
Marcas e Patentes	745,00	-
	<u>745,00</u>	<u>-</u>
Total imobilizado antes da depreciação	<u>1.148.654,87</u>	<u>1.143.870,87</u>
(-) Depreciação acumulada	<u>(197.857,68)</u>	<u>(127.943,67)</u>
Imobilizado	<u>950.797,19</u>	<u>1.015.927,20</u>

NOTA 11 – OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

	2023	2022
Salários a pagar	72.621,46	52.873,02
Rescisões a pagar	2.356,55	132,12
FGTS à Recolher	36.242,95	19.799,61
INSS à Recolher	379.142,24	112.636,99
Acordos trabalhistas a pagar	44.000,00	30.000,00
Provisão 13º Salário	-	158,23
Provisão INSS/FGTS 13º Salário	-	58,34
Provisão de Férias	39.239,73	66.274,08
Provisão de INSS/FGTS s/Férias	13.787,82	24.360,50
	<u>587.390,75</u>	<u>306.292,89</u>

NOTA 12 – OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	2023	2022
IRPJ a recolher	75.741,78	70.400,61
CSLL a recolher	35.603,07	30.827,70
PIS a recolher	3.679,80	843,95
Cofins a recolher	16.984,05	3.895,19
IRRF retido PJ a recolher	2.764,05	940,18
IRRF s/aluguel a recolher	1.822,84	5.673,84
IRRF s/folha de pagamento a recolher	25.376,17	6.550,92
ISSQN retido a recolher	31,72	31,72
CSLL/PIS/Cofins retidos a recolher	6.608,23	1.054,54
RET a recolher	243.406,15	51.218,16
RET a recolher - Diferido	-	85.429,18
	<u>412.017,86</u>	<u>256.865,99</u>

NOTA 13 - FORNECEDORES

Registra as obrigações da companhia junto a terceiros pela aquisição de bens e serviços, cuja liquidação ocorre nos vencimentos dos títulos que, em média, se liquidam no mês seguinte à emissão da nota fiscal pelo fornecedor.

NOTA 14 - CREDORES DIVERSOS

Registra os saldos de compromissos assumidos em razão de negócios jurídicos que representam obrigações para a companhia, incluindo-se obrigações contratadas junto a partes relacionadas.

	2023	2022
Empréstimo bancários		
Banco Bradesco S/A	741.830,69	829.039,37
	<u>741.830,69</u>	<u>829.039,37</u>
Obrigações diversas		
ABL Incorporações Imobiliárias Ltda	6.146.400,82	5.156.503,28
Alugueis a pagar	12.154,84	21.394,44
Imóveis a pagar	120.000,00	240.000,00
Leaves Viagens e Turismo Ltda	709.636,10	433.822,34
BCV Construções e Incorporações Ltda	236.065,05	206.291,60
Pedrebon Empreendimentos e Participações Ltda	215.158,71	188.006,67
Créditos bancários a identificar	-	492,26
Desconto de Duplicatas	43.771,84	-
	<u>7.483.187,36</u>	<u>6.246.510,59</u>
	<u>8.225.018,05</u>	<u>7.075.549,96</u>

NOTA 15 - VALORES DEVIDOS AOS CLIENTES

Registra os valores decorrentes de adiantamentos e demais valores devidos aos clientes da companhia conforme os respectivos instrumentos jurídicos.



NOTA 16 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Refere-se aos valores devidos, em razão de operações de crédito contratadas pela companhia junto à terceiros, cujo vencimento ocorrerá após o término do exercício social seguinte.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Empréstimos junto a sócios	251.852,03	446.926,27
Banco Bradesco S/A	513.294,85	455.144,13
	<u>765.146,88</u>	<u>902.070,40</u>

NOTA 17 – OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Registra os saldos de compromissos assumidos em razão de negócios jurídicos que representam obrigações para a companhia, com vencimento após o término do exercício social seguinte.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imóveis a pagar	6.410.000,00	6.410.000,00
	<u>6.410.000,00</u>	<u>6.410.000,00</u>

NOTA 18 – VALORES DEVIDOS AOS CLIENTES

Registra os valores decorrentes de adiantamentos e demais valores devidos aos clientes da companhia conforme os respectivos instrumentos jurídicos, com vencimento após o término do exercício social seguinte.

NOTA 19 – CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO



Posição acionária - Capital Social Integralizado em 31/12/2023

Acionistas	Ações	Preço de subscrição
		ações Capital Integralizado
Antoni Predebon	3.767	5.130,70
Aurélia Maria Costa Calheiros Rodrigues	880	274.806,73
Bruno Granado Vallini	41.822	42.188,69
Carla Regina Miranda Medaglia	2.164	691.013,46
Diego Granado Vallini	1.472	1.472,00
Fabiola Pabst Bremer	440	137.423,88
Felipe Granado Vallini	1.472	1.472,00
José Washington de Medeiros	3.236	999.826,09
Leandro Cadenas Prado	7.041	2.198.762,81
Letícia Maria de Toni	1.760	549.613,46
Little London Participações Ltda	3.520	1.099.226,92
Lucas Marini	1.232	384.754,04
Marcelo Yuji Cinagava	440	137.423,88
Massao Schneider Aoki	440	137.423,88
Matheus Irio Pedrebon	1.472	1.472,00
Mauricio Diegoli Moritz	1.760	549.613,46
Odila Luiza Favero Marini	2.400	840.000,00
Paulo Junior da Silva	1.600	560.000,00
Rafael Moreno Zattoni Gomes	440	137.423,88
Raisa Vitoria Rubert Aoki	440	137.423,88
Reinaldo Caspini Nori	176	54.994,17
Rodrigo Emanuel Fari	800	280.000,00
Vanderlei Avelino Rodrigues	880	274.806,73
Vera Lúcia Favero	1.475	516.350,00
Verichi Vetorello Navarro	880	274.806,73
	82.009	10.287.429,39
Capital Social integralizado em 31/12/2023		10.287.429,39

NOTA 20 – LUCROS E/OU PREJUÍZOS ACUMULADOS

Refere-se ao saldo prejuízos acumulados de responsabilidade dos acionistas, cujo saldo na data de encerramento destas demonstrações soma R\$ 22.419.373,89 (vinte e dois milhões, quatrocentos e dezenove mil, trezentos e setenta e três reais e oitenta e nove centavos). Registra-se que, deste valor, R\$ 4.586.665,61 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta e um centavos) referem-se a ajustes credores de exercícios anteriores.

NOTA 21 – DEVOLUÇÕES DE VENDAS

A administração da companhia verificou um incremento no número de contratos em situação de inadimplemento e no volume de distratos no decorrer de 2023, elevando, ainda mais, a média histórica do índice de rescisões contratuais.

NOTA 22 – TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A RECEITA BRUTA

Os tributos incidentes sobre a receita bruta estão representando o efetivo dispêndio com cada tributo.

	2023	2022
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
RET sobre o faturamento	(46.415,56)	(149.167,32)
Pis sobre o faturamento	285,36	686,35
Cofins sobre o faturamento	1.317,05	3.167,79
	<u>(44.813,15)</u>	<u>(145.313,18)</u>

NOTA 23 – DESPESAS OPERACIONAIS E COMERCIAIS

	2023	2022
Despesas com pessoal	(1.358.417,45)	(1.909.731,82)
Propaganda e publicidade	(11.300,00)	(112.438,71)
Despesas com comercialização	(2.782.793,67)	(5.417.483,61)
	<u>(4.152.511,12)</u>	<u>(7.439.654,14)</u>

NOTA 24 – DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	2023	2022
Ocupação	(336.125,56)	(276.674,60)
Despesas gerais	(983.647,77)	(2.696.925,92)
Depreciações e amortizações	(69.914,01)	(68.548,78)
	<u>(1.389.687,34)</u>	<u>(3.042.149,30)</u>

NOTA 25 – RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	2023	2022
Receitas financeiras		
Rendimentos financeiros	15,42	16.741,98
Descontos obtidos / juros ativos	688,54	299.713,47
	<u>703,96</u>	<u>316.455,45</u>
Despesas financeiras		
Despesas / tarifas financeiras	(111.665,30)	(78.590,14)
Descontos concedidos / juros passivos	(1.558.084,32)	(1.106.998,81)
	<u>(1.669.749,62)</u>	<u>(1.185.588,95)</u>
Resultado financeiro	<u><u>(1.669.045,66)</u></u>	<u><u>(869.133,50)</u></u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

BRUNO GRANADO
VALLINI:00623697920

Assinado de forma digital por BRUNO GRANADO VALLINI:00623697920
Dados: 2024.04.17 18:14:33 -03'00'

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

MARCIA REGINA ROSA
DOLINSKI:02365098967

Assinado de forma digital por MARCIA REGINA ROSA DOLINSKI:02365098967
Dados: 2024.04.17 18:15:22 -03'00'

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0