

# **Paysage Corpal Incorporações S.A.**

**Demonstrações contábeis referente ao exercício  
findo em 31 de dezembro de 2023 e relatório dos  
auditores independentes**

**Approach Auditores Independentes**

# **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

Aos administradores e sócios da  
Paysage Corpal Incorporações S.A.  
Curitiba – PR

## **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Paysage Corpal Incorporações S.A. e suas controladas, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Paysage Corpal Incorporações S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para as pequenas e médias empresas – Pronunciamento Técnico CPC PME – “Contabilidade para pequenas e médias empresas”.

## **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Sociedade e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para as pequenas e médias empresas – Pronunciamento Técnico CPC PME

30 de abril de 2024

## **Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

---

– “Contabilidade para pequenas e médias empresas”, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

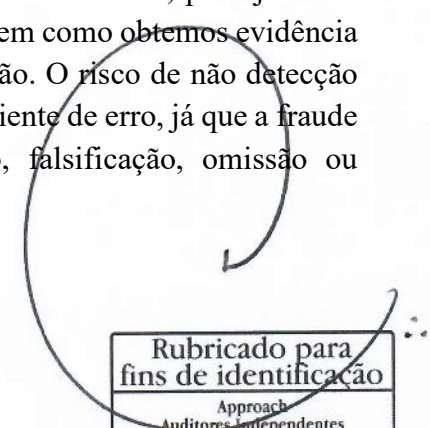
Os responsáveis pela administração da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

### **Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários, tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como partes da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



Rubricado para  
fins de identificação  
Approach  
Auditores Independentes

30 de abril de 2024

## **Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

---


- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da instituição.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Presidente Prudente, 30 de abril de 2024.

Approach Auditores

Approach Auditores  
Independentes S/S  
CRC 2SP023119/O-0



Leandro Antônio Marini Pires  
Sócio  
Contador CRC 1SP185232/O-3

**Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**  
**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**  
**Em milhares de reais**

Ativo	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022			2023	2022	2023	2022
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalente de caixa	4	457	2.393	10.681	14.845	Fornecedores	11	829	792	2.213	2.384
Clientes	5			27.231	20.095	Distratos a pagar				621	68
Adiantamentos	6	646	2.242	1.494	3.251	Obrigações sociais e tributárias	12	121	107	2.268	1.918
Impostos a recuperar			7	234	307	Créditos com partes ligadas	7			1.833	1.134
Outras contas a receber	5	2.436	1.789	9.503	7.542	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>950</b>	<b>899</b>	<b>6.935</b>	<b>5.504</b>
Créditos com partes ligadas	7		500	3.560	500						
Estoque de imóveis	8	1.553	892	42.523	31.694	<b>Não circulante</b>					
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>5.092</b>	<b>7.823</b>	<b>95.226</b>	<b>78.234</b>	Adiantamento de clientes				13.047	13.388
<b>Não circulante</b>						Créditos com partes ligadas	7				1.318
Clientes	5			15.811	14.957	Provisão de garantias				1.563	916
Imobilizado	9	201	160	219	178	Outras contas a pagar	13	16.581	10.964	28.370	20.974
Investimentos	10	51.749	33.916	7.093	6	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>16.581</b>	<b>10.964</b>	<b>42.980</b>	<b>36.596</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>51.950</b>	<b>34.076</b>	<b>23.123</b>	<b>15.141</b>	<b>Patrimônio líquido</b>					
						Capital social	14	100	100	100	100
						Adiantamento para futuro aumento de capital		32.845	25.506	32.845	25.506
						Lucros Acumulados		6.566	4.430	6.566	4.430
						<b>Total do patrimônio líquido atribuído aos controladores</b>		<b>39.511</b>	<b>30.036</b>	<b>39.511</b>	<b>30.036</b>
						Participação de não controladores				28.923	21.239
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>39.511</b>	<b>30.036</b>	<b>68.434</b>	<b>51.275</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>57.042</b>	<b>41.899</b>	<b>118.349</b>	<b>93.375</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>57.042</b>	<b>41.899</b>	<b>118.349</b>	<b>93.375</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**  
**Demonstrações do Resultado e Resultado Abrangente em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**  
**Em milhares de reais**

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>Operações continuadas</b>					
Receita líquida de venda de imóveis	15			70.656	66.986
Custos dos imóveis vendidos				(36.256)	(32.127)
<b>Lucro bruto</b>				<b>34.400</b>	<b>34.859</b>
<b>Despesas operacionais</b>					
Despesas administrativas		(5.909)	(5.524)	(8.763)	(7.514)
Despesas comerciais		(60)	(82)	(7.450)	(3.772)
Despesas tributárias		(2)	(5)	(13)	(12)
<b>Lucro/(prejuízo) operacional</b>		<b>(5.971)</b>	<b>(5.611)</b>	<b>18.174</b>	<b>23.561</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras</b>					
Receitas financeiras	16	5	8	637	1.644
Despesas financeiras	16	(8)	(11)	(846)	(1.068)
<b>Outras receitas</b>					
Receita de equivalência patrimonial	17	8.117	10.149	1.852	
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>2.143</b>	<b>4.535</b>	<b>19.817</b>	<b>24.137</b>
Imposto de renda - corrente	18	(7)		(1.259)	(1.102)
Contribuição social - corrente	18			(584)	(559)
<b>Lucro líquido do exercício consolidado</b>		<b>2.136</b>	<b>4.535</b>	<b>17.974</b>	<b>22.476</b>
<b>Resultado atribuído para Acionistas não Controladores</b>					
Quotistas não controladores				(15.838)	(17.941)
<b>Resultado do exercício</b>		<b>2.136</b>	<b>4.535</b>	<b>2.136</b>	<b>4.535</b>
<b>Lucro básico e diluído por ações</b>		<b>0,53</b>	<b>1,13</b>	<b>0,53</b>	<b>1,13</b>
		<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGE</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lucro/prejuízo do exercício		2.136	9.045	2.136	9.045
<b>Resultado abrangente do exercício</b>		<b>2.136</b>	<b>9.045</b>	<b>2.136</b>	<b>9.045</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**  
**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**  
**Em milhares de reais**

	<u>Capital social</u>	<u>AFAC</u>	<u>Lucros/ Prejuízos acumulados</u>	<u>Lucro/Prejuízo do período</u>	<u>Total</u>	<u>Participação de acionistas não controladores</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>100</u>	<u>21.545</u>	<u>(105)</u>		<u>21.540</u>	<u>9.307</u>	<u>30.847</u>
Lucro do exercício				4.535	4.535	21.239	
Transferência para lucros acumulados			4.535	(4.535)			
Adiantamento para futuro aumento de capital		3.961			3.961		
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>100</u>	<u>25.506</u>	<u>4.430</u>		<u>30.036</u>	<u>21.239</u>	<u>51.275</u>
Lucro do exercício				2.136	2.136	7.684	
Transferência para lucros acumulados			2.136	(2.136)			
Adiantamento para futuro aumento de capital		7.339			7.339		
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<u>100</u>	<u>32.845</u>	<u>6.566</u>		<u>39.511</u>	<u>28.923</u>	<u>68.434</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**  
**Demonstrações dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**  
**Em milhares de reais**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Resultado do exercício	2.136	4.535	2.136	4.535
Ajustes ao resultado do exercício				
Participação de não controladores			7.684	11.968
Resultado positivo de equivalência patrimonial	(8.117)	(9.981)	(1.852)	
	(5.981)	(5.446)	7.968	16.503
<b>(Aumento) diminuição nos ativos operacionais</b>				
Cientes			(7.990)	(18.372)
Adiantamentos	1.596	(1.186)	1.757	2.061
Impostos a recuperar	7	(1)	74	180
Outras contas a receber	(647)	(684)	(1.961)	(2.289)
Estoques	(661)	(892)	(10.829)	(9.373)
<b>Aumento (diminuição) nos passivos operacionais</b>				
Fornecedores	37	337	(171)	1.348
Distratos a pagar			553	68
Lucro a pagar				462
Obrigações trabalhistas e sociais	8		(101)	1.083
Obrigações tributárias	6	38	451	
Adiantamento clientes			(341)	(3.411)
Outras contas a pagar	5.617	5.469	7.396	3.280
Provisão para garantias			647	570
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	(18)	(2.365)	(2.547)	(7.890)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Concessão de créditos com partes ligadas	500	(337)	(3.680)	(337)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	7.339	3.961	7.339	3.961
<b>Caixa líquido das atividades de financiamentos</b>	7.839	3.624	3.659	3.624
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Captação de crédito				1.034
Participações societárias	(9.716)	(2)	(5.235)	(4)
Aquisição de imobilizado	(41)		(41)	
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	(9.757)	(2)	(5.276)	1.030
<b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>	(1.936)	1.257	(4.164)	(3.236)
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	2.393	1.136	14.845	18.081
<b>Caixa e equivalentes de caixa no fim do período</b>	457	2.393	10.681	14.845
<b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>	(1.936)	1.257	(4.164)	(3.236)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

### **1 CONTEXTO OPERACIONAL**

Paysage Corpal Incorporações S.A. (“Companhia”), tem por objeto social a participação em outras sociedades, a gestão, administração como sócia, acionista, associada ou qualquer outra forma permitida em lei. É uma Sociedade constituída por capital 100% nacional e tem sua sede e foro na cidade de Curitiba no Estado do Paraná.

Todas as empresas controladas da Sociedade estão incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas e são as seguintes:

- Vivendas do Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Vivendas do Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto foi implantado em área de terceiros, na modalidade de permuta física via Incorporação por Procuração, em que os proprietários (“Terreneiros”) receberam parte das unidades autônomas em pagamento.

O empreendimento, denominado Vivendas do Parque, é um condomínio fechado com 240 unidades, implantado numa área de 57 mil m<sup>2</sup>, com toda infraestrutura de urbanização e a implantação de diversas edificações de uso comum, sendo Portaria, Administração, Clube com piscinas, quadras esportivas, Spa e academia, Playground e Petplace, dentre outras.

- Parque Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Parque Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Blumenau/SC e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto foi implantado em área de terceiros, na modalidade de permuta financeira, através de uma sociedade em conta de participação, em que os proprietários (“Terreneiros”) recebem parte do valor de venda das unidades autônomas em pagamento.

O empreendimento, denominado High Park, é um condomínio fechado com 95 unidades, implantado numa área 71,6 mil m<sup>2</sup>, com toda infraestrutura de urbanização e a implantação de diversas edificações de uso comum, sendo Portaria, Administração, Clube com piscinas,

**‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**  
**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro**  
**de 2023 e 2022**  
**Em milhares de reais**

---

quadras esportivas, brinquedoteca e academia e Playground, dentre outras.

○ Rui Barbosa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Rui Barbosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de São José dos Pinhais/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto foi implantado em área de terceiros, na modalidade de permuta financeira, através de uma sociedade em conta de participação, em que os proprietários (“Terreneiros”) recebem parte do valor de venda das unidades autônomas em pagamento.

O empreendimento, denominado Atmosphere, é um condomínio fechado com 151 unidades, implantado numa área 63,7 mil m<sup>2</sup>, com toda infraestrutura de urbanização e a implantação de diversas edificações de uso comum, sendo Portaria, Administração, Clube com piscinas, quadras esportivas, Spa, brinquedoteca e academia, Playground e Petplace, dentre outras.

○ Tanguá Almirante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Tanguá Almirante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto, a ser implantado pela Sociedade, encontra-se em processo de aprovação perante os órgãos competentes para lançamento das vendas nos próximos anos.

○ Tanguá Curitiba Empreendimentos SPE Ltda.

Tanguá Curitiba Empreendimentos SPE Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto, a ser implantado pela Sociedade, encontra-se em processo de aprovação perante os órgãos competentes para lançamento das vendas nos próximos anos.

○ Tanguá Triângulo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Tanguá Triângulo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto, a ser implantado pela Sociedade, encontra-

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

se em processo de aprovação perante os órgãos competentes para lançamento das vendas nos próximos anos.

Projeto lançado em 2023, denominado Paysage Corpal MIRÁ Loteamento fechado, com toda infraestrutura de urbanização, implantados numa área total aproximada de 17 mil m<sup>2</sup>.

o Pilarzinho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Pilarzinho Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto foi implantado em área de terceiros, na modalidade de Parceria com permuta *pro indiviso*, em que as receitas com a venda das unidades são partilhadas entre os proprietários (“Terreneiros”) e a Sociedade.

O empreendimento, denominado Terrara, é um condomínio fechado com 162 unidades, implantado numa área 47,4 mil m<sup>2</sup>, com toda infraestrutura de urbanização e a implantação de diversas edificações de uso comum, sendo Portaria, Administração, Clube com piscinas, quadras esportivas, brinquedoteca, Spa e academia e Playground, dentre outras.

o Nova Camboriú Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Nova Camboriú Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto, a ser implantado pela Sociedade, encontra-se em processo de aprovação perante os órgãos competentes para lançamento das vendas nos próximos anos.

o Londrina Catuaí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Londrina Catuaí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto, a ser implantado pela Sociedade, encontra-se em processo de aprovação perante os órgãos competentes para lançamento das vendas nos próximos anos.

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

○ San José Urbanismo S/A

San José Urbanismo S/A (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto, a ser implantado pela Sociedade, encontra-se em processo de aprovação perante os órgãos competentes para lançamento das vendas nos próximos anos.

○ Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto, a ser implantado pela Sociedade, encontra-se em processo de aprovação perante os órgãos competentes para lançamento das vendas nos próximos anos.

○ Haras Vila Velha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Haras Vila Velha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto, a ser implantado pela Sociedade, encontra-se em processo de aprovação perante os órgãos competentes para lançamento das vendas nos próximos anos.

○ Martinus MSPR Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Martinus MSPR Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto, a ser implantado pela Sociedade, encontra-se em processo de aprovação perante os órgãos competentes para lançamento das vendas nos próximos anos.

○ Payco Santa Felicidade Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Payco Santa Felicidade Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto a realização de empreendimento imobiliário de uso residencial, comercialização das unidades autônomas e administração da carteira de recebíveis. O projeto, a ser implantado pela Sociedade, encontra-

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

se em processo de aprovação perante os órgãos competentes para lançamento das vendas nos próximos anos.

○ Espinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Espinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Joinville/SC e com capital 100% nacional, tem por objeto o planejamento, vendas ao cliente, realização das obras de construção civil, entrega, organização implantação e administração do empreendimento imobiliário, sob a forma de loteamento e/ou condomínio de lotes a ser desenvolvido na cidade de Joinville/SC.

Dois projetos foram lançados no primeiro trimestre de 2022, denominados Península Angra e Península Enseada. Ambos são condomínio de lotes, com toda infraestrutura de urbanização, implantados numa área total aproximada de 67 mil m<sup>2</sup>.

○ Payco Makiolka Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Payco Makiolka Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto o planejamento, vendas ao cliente, realização das obras de construção civil, entrega, organização implantação e administração do empreendimento imobiliário, sob a forma de loteamento e/ou condomínio de lotes a ser desenvolvido na cidade de Curitiba/PR.

Projeto lançado em 2023, denominado LE VERT. Loteamento fechado, com toda infraestrutura de urbanização, implantados numa área total aproximada de 69 mil m<sup>2</sup>.

○ Payco Mac Pr Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Payco Mac Pr Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Sociedade”), empresa com sede na cidade de Curitiba/PR e com capital 100% nacional, tem por objeto o planejamento, vendas ao cliente, realização das obras de construção civil, entrega, organização implantação e administração do empreendimento imobiliário, sob a forma de loteamento e/ou condomínio de lotes a ser desenvolvido na cidade de Curitiba/PR.

Projeto lançado em 2023, denominado NOA. Loteamento fechado, com toda infraestrutura de urbanização, implantados numa área total aproximada de 18 mil m<sup>2</sup>.

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

### **2 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são de responsabilidade da Administração da Sociedade e foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade em especial: a) Resolução 1.255/09 – NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, b) Resoluções 1.376/11 – NBC TG – Apresentação das Demonstrações Contábeis, e Resolução 1.374/11 NBC TG – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação das Demonstrações Contábeis com a Legislação Societária.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações contábeis da Sociedade incluem, portanto, estimativas referentes à provisão para operações de crédito, provisões necessárias para passivos contingentes, entre outros. Os resultados reais podem apresentar variação às estimativas utilizadas, devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Administração da Sociedade monitora e revisa as estimativas e suas premissas pelo menos anualmente.

#### ***a. Declaração de conformidade (adequação à norma “Contabilidade para PMEs”)***

As demonstrações contábeis da Sociedade foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com a norma NBC TG – 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

### **3 RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

As políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todo o exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

#### **3.1 Bases de elaboração**

As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir a reavaliação de ativos e passivos financeiros (quando aplicável) mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

As demonstrações contábeis da Sociedade foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC’s).

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

As demonstrações contábeis são apresentadas em Real que é a moeda funcional da Sociedade. Todas as informações contábeis em Real foram arredondadas para o valor mais próximo em milhares, exceto quando indicado de outra forma.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Sociedade é como segue:

### **3.1.1 Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as normas do CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

## **3.2 Instrumentos financeiros**

### **3.2.1 Ativos financeiros**

Na Sociedade, os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas:

- a) Ao custo amortizado;
- b) Ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes;
- c) Ao valor justo por meio do resultado.

A classificação será com base tanto no modelo de negócio da entidade para a gestão dos ativos financeiros, quanto nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

A entidade pode efetuar uma escolha irrevogável no reconhecimento inicial para investimentos específicos em instrumentos patrimoniais, as aquisições ou alienações normais correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma.

### **Mensurado ao custo amortizável**

O ativo financeiro será mensurado ao custo amortizável se ambas as condições forem atendidas:

- a) O ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja manter

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e

- b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

### Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

O ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

- a) O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

### Mensurado ao valor justo por meio do resultado

O ativo financeiro poderá ser mensurado ao valor justo por meio do resultado se, ao fazê-lo puder eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento (algumas vezes referida como descasamento contábil) que de outro modo, pode resultar na mensuração de ativos ou passivos, ou do reconhecimento de ganhos e perdas nesses ativos em bases diferentes.

## **Empréstimos e recebíveis**

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os empréstimos e recebíveis abrangem caixa e equivalentes de caixa e clientes e outros créditos.

## **Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação. Os quais são

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

### **3.3 Estoque de imóveis**

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros incorridos durante a fase de construção do empreendimento. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não será recuperável. Incluem as unidades imobiliárias em construção pelo custo incorrido durante a fase de construção dos empreendimentos, unidades concluídas e terrenos. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos balanços não excedem os respectivos valores líquidos de realização. A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

### **3.4 Reduções ao valor recuperável de ativos tangíveis**

No fim de cada exercício, a Sociedade revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

### **3.5 Fornecedores**

São obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. 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 de juros efetiva. Na prática são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

### **3.6 Provisões**

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) (constructive obligation) como resultado de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

### **3.7 Tributação**

#### **3.7.1 Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)**

O imposto de renda (15% - acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240) e a contribuição social (9%) são calculados pela Sociedade observando-se suas alíquotas nominais, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme opção pelo regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

calculada a razão de 8% (atividades de incorporação imobiliária), 32% (atividades de prestação de serviços) e 100% (outras receitas) a da contribuição social a razão de 12% (atividades de incorporação imobiliária), 32% (atividades de prestação de serviços) e 100% (outras receitas) sobre as receitas brutas e sobre a totalidade da receita financeira, sobre os quais se aplicam as alíquotas regulares de imposto de renda e da contribuição social.

### 3.7.2 Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições pelas seguintes alíquotas básicas:

- Programa de Integração Social (PIS) alíquota de 0,65%;
- Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) alíquota de 3%.

## **3.8 Benefícios a empregados**

### 3.8.1 Plano de benefícios

A Sociedade não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria para seus funcionários e dirigentes, assim como quaisquer benefícios pós-emprego da Sociedade. A Sociedade possui plano de benefícios a dirigentes e funcionários, que são: Assistência médica, vale refeição, seguro de vida e bolsa de estudos.

A Sociedade não possui programa de participação nos lucros e resultados.

## **3.9 Reconhecimentos de receita**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 15, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (Percentage of Completion - “POC”) de acordo com o entendimento da aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

## **3.10 Outras exigibilidades**

Demonstradas por seus valores conhecidos ou calculáveis, incluindo a provisão de férias vencidas e proporcionais com os respectivos encargos sociais. Uma provisão é reconhecida em

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

decorrência de um evento passado que originou um passivo, sendo provável que um recurso econômico possa ser requerido para saldar o mesmo no futuro.

### **3.11 Ajustes a valor presente de ativos e passivos**

Quando aplicável, os ativos e passivos circulantes e não circulantes são ajustados pelo valor presente, levando-se em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos, e se relevantes, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado.

### **3.12 Ativos e passivos contingentes**

Quando aplicável, o reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas e obrigações legais são os seguintes: os ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração da Sociedade possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa quando aplicável. Já os passivos contingentes são reconhecidos contabilmente e divulgados levando em conta à opinião dos assessores jurídicos da Sociedade, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade no posicionamento de tribunais, entre outras análises da Administração, sempre que as perdas forem avaliadas como prováveis, o que ocasionaria uma saída de recursos para a liquidação das obrigações, e quando os montantes envolvidos possam ser mensurados com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são divulgados em notas explicativas às demonstrações contábeis. Os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não requerem provisão e nem divulgação em nota explicativa. As obrigações legais são sempre consideradas como exigíveis, independentemente de questionamentos.

## **4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caixa	2		101	
Bancos conta movimento	3	5	3.477	847
Aplicações financeiras	452	2.388	7.103	13.998
	<u>457</u>	<u>2.393</u>	<u>10.681</u>	<u>14.845</u>

As aplicações têm possibilidade de resgate imediato comprometido pela entidade financeira

**‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**  
**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro**  
**de 2023 e 2022**  
**Em milhares de reais**

pelo valor intrínseco dos respectivos títulos recebíveis e estão contabilizados pelo método de “custo amortizado”, ou seja, os juros são reconhecidos pela taxa efetiva de cada instrumento.

**5 CLIENTES / OUTRAS CONTAS A RECEBER**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cientes por incorporação de imóveis			43.042	35.052
Outras contas a receber	<u>2.436</u>	<u>1.789</u>	<u>9.503</u>	<u>7.542</u>
	<u>2.436</u>	<u>1.789</u>	<u>52.545</u>	<u>42.594</u>
<b>Circulante</b>	<b>2.436</b>	<b>1.789</b>	<b>36.734</b>	<b>27.637</b>
<b>Não circulante</b>			<b>15.811</b>	<b>14.957</b>

**6 ADIANTAMENTOS**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Adto p/ Futura Participação Societária	418	1.656	419	1.656
Adiantamento de distribuição de lucros		500		500
Adiantamentos a fornecedores	228	82	1.071	1.082
Adiantamentos a colaboradores				5
Adiantamento diversos		<u>4</u>	<u>4</u>	<u>8</u>
	<u>646</u>	<u>2.242</u>	<u>1.494</u>	<u>3.251</u>

**7 CRÉDITOS COM PARTES LIGADAS**

<b>Ativo</b>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mútuos com terceiros		<u>500</u>	<u>3.560</u>	<u>500</u>
		<u>500</u>	<u>3.560</u>	<u>500</u>

## ‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas

Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Mútuos com terceiros			1.833	2.452
			1.833	2.452
<b>Circulante</b>			<b>1.833</b>	<b>1.134</b>
<b>Não circulante</b>				<b>1.318</b>

## 8 ESTOQUES

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo de incorporação	815	657	21.566	13.913
Custos com terrenos	702	239	31.285	19.528
Custos de construção	36	(4)	50.766	22.477
Imóveis em construção			5.564	3.889
Reversão de Custo para Estoque			(66.658)	(28.113)
	1.553	892	42.523	31.694

Os valores estão representados pelos custos relativos à infraestrutura das obras em construção e terrenos para futuras incorporações.

## 9 IMOBILIZADO

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Móveis e Utensílios	11	11	11	11
Máquinas e Equipamentos	106	106	124	124
Equipamentos de informática	84	43	84	43
	201	160	219	178

**‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**  
**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro**  
**de 2023 e 2022**  
**Em milhares de reais**

**10 INVESTIMENTOS**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Parque Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.242	2.714
Vivendas do Parque Empr. Imobiliários Ltda.	3.041	7.092
Rui Barbosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.514	978
Tanguá Curitiba Empreendim. Imob. SPE Ltda.	1.297	4.352
Tanguá Almirante Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	2.979	2.487
Pilarzinho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	6.136	2.555
Tanguá Triângulo Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	633	880
Nova Camboriu Empreendimentos Imobiliários	5.128	4.916
San José Urbanismo	4.142	2.152
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	217	218
Haras Vila Velha Empreendimentos	810	644
Martinus MSPR Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	262	163
Contorno MSPR Empreendimentos Imobiliários SPE	690	644
Espinheiros Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	4.751	2.773
Payco Makiolka Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(920)	215
Payco MAC PR Empreendimentos	1.083	55
Py Londrina Catuaí Empreendimentos	1.425	1.078
CP PR Marialva Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	7.082	
Payco Bulgalski Empreendimentos Imobiliários Ltda.	700	
Sítio São Domingos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	2.385	
Payco Poa Urbana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.149	
Construtora e Loteadora Neumond S.A.		
Uniprimie	<u>3</u>	
	<u>51.749</u>	<u>33.916</u>

Os investimentos são contabilizados por meio do método da equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações contábeis consolidadas incluem a participação da controlada no lucro ou prejuízo do exercício da investida.

**11 FORNECEDORES**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fornecedores diversos	<u>829</u>	<u>792</u>	<u>2.213</u>	<u>2.348</u>
	<u>829</u>	<u>792</u>	<u>2.213</u>	<u>2.348</u>

O período médio de crédito na compra é de 30 dias, a empresa efetua ainda pagamentos antecipados conforme negociação com os fornecedores. A Sociedade coloca em prática suas políticas de gerenciamento dos riscos financeiros para garantir que todas as obrigações sejam pagas conforme os termos originalmente acordados.

## 'Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas

Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

### 12 OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Obrigações sociais e tributárias</b>				
Salários e rescisões a pagar	34	51	67	123
Provisão para férias	57	37	117	138
13º Salário a pagar	2		2	
INSS a recolher	14	12	29	51
FGTS a recolher	3	2	6	10
IRRF a recolher	3		8	2
IRRF retido a recolher	4		8	7
INSS retido a recolher			58	54
ISS retido a recolher			24	143
PIS/COFINS/CSLL a recolher	4	5	13	17
IRPJ a recolher				36
CSLL a recolher			4	54
RET a recolher			296	251
Impostos diferidos			1.600	845
Outros tributos a pagar			36	187
	<u>121</u>	<u>107</u>	<u>2.268</u>	<u>1.918</u>

### 13 OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Outras Obrigações	16.581	10.964	28.370	20.512
Lucros a Pagar				462
	<u>16.581</u>	<u>10.964</u>	<u>28.370</u>	<u>20.974</u>

### 14 CAPITAL SOCIAL

	Participação %	Cotas	2022
Ambiance Participações Societárias S.A.	50%	50	50
F&A Participações	50%	50	50
	<u>100%</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

## 'Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas

Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

### 15 RECEITAS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita de venda de imóveis			76.145	74.676
Juros s/ financiamento de imóveis			734	1.112
Adicional de Receita			669	
Receita com quebra de contrato			339	248
(-) Perdas com vendas				(1.608)
(-) AVP - Ajuste a valor presente			(58)	(1.562)
Receita bruta de vendas			<u>77.829</u>	<u>72.866</u>
Receita bruta de vendas menos:			77.829	72.866
Distratos			(5.597)	(4.477)
Impostos sobre vendas				
PIS sobre vendas			(280)	(250)
COFINS sobre vendas			(1.296)	(1.153)
Receita líquida			<u>70.656</u>	<u>66.986</u>

### 16 RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita Financeira				
Receita de aplicação financeira	5	8	516	1.586
Multa e juros de mora recebidos			121	58
Receita Financeira	<u>5</u>	<u>8</u>	<u>637</u>	<u>1.644</u>
Despesa Financeira				
Tarifa bancária	(6)	(8)	(66)	(54)
IOF	(1)	(3)	(10)	(8)
Descontos concedidos	(1)		(753)	(989)
Multas e juros pagos			(17)	(17)
Despesa Financeira	<u>(8)</u>	<u>(11)</u>	<u>(846)</u>	<u>(1.068)</u>
Receitas/Despesas financeiras líquidas	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>	<u>(209)</u>	<u>576</u>

**‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**  
**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro**  
**de 2023 e 2022**  
**Em milhares de reais**

**17 EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL**

	<b>Controladora</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultado positivo de equivalência patrimonial	8.117	10.149
Resultado líquido de equivalência patrimonial	8.117	10.149

	<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>Part (%)</b>		<b>dez/22</b>	<b>REP</b>	<b>Aporte / DDL</b>	<b>dez/23</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>				
Vivendas do Parque	3.041	7.092	100,00%	100,00%	7.092	(886)	(3.165)	3.041
Parque Europeu	7.129	6.770	59,50%	40,09%	2.714	(767)	2.295	4.242
Rui Barbosa	13.797	13.301	32,72%	32,72%	4.352	162		4.514
Payco MAC PR	1.083	55	100,00%	100,00%	55	(97)	1.125	1.083
Tanguá Almirante	2.979	2.487	100,00%	100,00%	2.487	(8)	500	2.979
Tanguá Curitiba	1.297	981	100,00%	100,00%	981	(1)	317	1.297
Payco Makiolka	(922)	215	99,80%	100,00%	215	(906)	(229)	(920)
Tanguá Triangulo	5.929	880	10,67%	100,00%	880	1.253	(1.500)	633
Pilarzinho	6.135	2.554	100,00%	100,00%	2.554	4.581	(1.000)	6.135
Martinus MSPR	262	163	100,00%	100,00%	163	(1)	100	262
Haras Vila Velha	810	643	100,00%	100,00%	644	(14)	180	810
Barreirinha	218	218	100,00%	100,00%	218	(1)		217
Espinheiros	4.751	2.774	100,00%	100,00%	2.773	1.438	540	4.751
Nova Camboriu	7.322	6.878	70,04%	71,47%	4.916	(220)	432	5.128
Londrina Catuaí	1.621	1.282	87,91%	84,07%	1.078	(73)	420	1.425
Contorno Santa Felicidade	1.463	1.366	47,16%	47,16%	644	2.046	(2.000)	690
San Jose	11.361	7.420	36,46%	28,97%	2.150	(112)	2.104	4.142
Sítio São Domingos	2.395	497	100,00%	100,00%		(126)	2.511	2.385
Payco Bulgalski	700		100,00%			(2)	702	700
Payco Poa Urbana	1.149		100,00%			(1)	1.150	1.149
CP PR Marialva	14.177	2.582	49,95%			1.852	5.230	7.082
Neumond	2.158	2.410	50,00%	50,00%	1.218		(126)	1.092
UniPrime Cotas					3			11
	<b>88.855</b>	<b>60.568</b>			<b>35.137</b>	<b>8.117</b>	<b>9.586</b>	<b>52.848</b>

**18 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

Para fins de repartição de receita tributária, do percentual de 4% (quatro por cento), conforme regime especial de tributação – RET, foram calculados sobre as receitas mensais recebidas, que corresponderá ao pagamento unificado, conforme legislação em vigor.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Imposto de renda - corrente	(7)		(1.259)	(1.102)
Contribuição social - corrente			(584)	(559)
Total dos tributos no resultado	(7)		(1.843)	(1.661)

Os cálculos do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, bem como suas respectivas declarações, quando exigidas, estão sujeitas à revisão por parte das autoridades fiscais por

**‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**  
**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro**  
**de 2023 e 2022**  
**Em milhares de reais**

---

períodos e prazos variáveis em relação à respectiva data do pagamento ou entrega da declaração de rendimentos.

## **19 INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

A Sociedade não contrata operações envolvendo derivativos ou qualquer outro ativo com fins de especulação. Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade não possui qualquer operação com derivativos.

A estrutura de capital da Sociedade é formada pelo patrimônio líquido da Sociedade (que inclui capital social, reservas e lucros acumulados conforme apresentado na demonstração da mutação do patrimônio líquido).

### **Gerenciamento dos riscos financeiros**

Visão geral

Em geral as Sociedades estão expostas aos seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Sociedade para cada um dos riscos acima, os objetivos da Sociedade, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital da Sociedade.

### **Estrutura de gerenciamento de risco**

A Diretoria é responsável pelo desenvolvimento e acompanhamento das políticas de gerenciamento de risco da Sociedade.

As políticas de gerenciamento de risco da Sociedade foram estabelecidas para identificar e analisar os riscos ao qual a Sociedade está exposta, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites impostos.

As políticas de risco e os sistemas são revistos regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Sociedade. A Sociedade através de treinamento e procedimentos de gestão busca desenvolver um ambiente de disciplina e controle no quais todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

### **Riscos de crédito**

Risco de crédito é o risco de a Sociedade incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros conforme apresentado abaixo.

### **Exposição a riscos de crédito**

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Contas a receber e outros créditos	2.436	1.789	52.545	42.594
Caixa e equivalentes de caixa	457	2.393	10.681	14.845
Saldo em 31 de dezembro	<u>2.893</u>	<u>4.182</u>	<u>63.226</u>	<u>57.439</u>

### **Contas a receber e outros recebíveis**

A exposição da Sociedade a risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente e das características do empreendimento negociado.

A Sociedade analisa novos e atuais clientes através de revisões periódicas que inclui informações de empresas de crédito (quando disponíveis), referências bancárias, documentações de cadastro e histórico do cliente.

A gestão de risco entende que não há limite para aprovação de crédito em função da alta garantia do negócio que são os imóveis.

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

A Sociedade e empresas consolidadas detinham caixa e equivalentes de caixa de R\$ 10.681 em 31 de dezembro de 2023 (2022 - R\$ 14.845), os quais representam sua máxima exposição de crédito sobre aqueles ativos. O caixa e equivalentes de caixa são mantidos com bancos e instituições financeiras consideradas pelo mercado como de primeira linha.

### **Garantias**

A política da Sociedade é fornecer garantias financeiras somente para garantia de empréstimos

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

e financiamentos captados para investimento em negócios relacionados à atividade desta Sociedade e de pessoas ligadas.

### **Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco em que a Sociedade irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro.

A Sociedade monitora as exigências de fluxo de caixa. Tipicamente, a Sociedade garante que possui caixa à vista e/ou recebíveis de curto prazo suficiente para cumprir com despesas operacionais esperadas para um período de curto prazo, incluindo o cumprimento de obrigações financeiras; isto exclui o impacto potencial de circunstâncias extremas que não podem ser razoavelmente previstas, como desastres naturais.

A abordagem da Sociedade na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Sociedade.

### **Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio e taxas de juros têm nos ganhos da Sociedade ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

### **Risco de taxa de juros**

A Sociedade adota uma política de análise de sua exposição a mudanças na taxa de juros sobre empréstimos.

### **Gerenciamento do capital**

A política da Diretoria é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Diretoria monitora os retornos sobre capital, que a Sociedade define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido.

## **‘Paysage Corpal Incorporações S.A e empresas consolidadas**

**Notas explicativas da administração sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais**

---

### **20 COBERTURA DE SEGUROS**

Não é política da Sociedade manter cobertura de seguros.

### **21 PLANO DE APOSENTADORIA**

Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade não possui planos de aposentadoria por benefício definido ou contribuição definida para nenhum de seus empregados ou administradores.

### **22 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela administração em 30 de abril de 2024.

### **23 EVENTOS SUBSEQUENTES**

A administração considerou todos os fatos e eventos que ocorreram entre a data das demonstrações e a data da sua autorização para conclusão não havendo eventos que requeiram ajustes em suas demonstrações contábeis.

\* \* \*