

COSTA ESMERALDA EMPREENDIMENTOS S.A.
CNPJ: 22.835.688/0001-62

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
DOS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Valores expressos em Reais)

ATIVO	Notas	2023	2022
CIRCULANTE		13.631.276	13.017.201
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	12.632	3.978
Estoques	5	13.617.733	13.013.224
Despesas Pagas Antecipadamente	6	912	-
NÃO CIRCULANTE		44.200	-
Imobilizado	7	44.200	-
TOTAL DO ATIVO		13.675.476	13.017.201
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2023	2022
CIRCULANTE		229.073	212.715
Fornecedores	8	223.801	207.837
Contas a Pagar	8	1.087	858
Obrigações Tributárias	9	4.186	4.020
NÃO CIRCULANTE		309.157	309.157
Contas a Pagar	8	309.157	309.157
PATRIMONIO LIQUIDO		13.137.246	12.495.329
Capital Social	10.1	1.800.000	1.800.000
Reservas de Capital	10.2	11.879.566	11.226.170
Prejuízos Acumulados	10.3	(530.841)	(527.918)
Resultado do Exercício	10.3	(11.480)	(2.922)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		13.675.476	13.017.201

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
(Para o Período de 1º de Janeiro à 31 de Dezembro de 2023 e 2022)
(Valores expressos em Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	(10.114)	(1.148)
Gerais e Administrativas	(9.623)	0
Despesas Tributárias	(490)	(1.148)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(10.114)	(1.148)
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(1.367)	(1.775)
Receitas Financeiras	1	0
Despesas Financeiras	(1.368)	(1.775)
RESULTADO DO EXERCÍCIO ANTES DO IRPJ E DA CSLL	(11.480)	(2.922)
IRPJ - Imp. de Renda Pessoa Jurídica	0	0
CSLL - Contribuição Social s/ Lucro Líquido	0	0
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(11.480)	(2.922)

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2023
(Valores expressos em Reais)**

	Capital Social	Reserv. p/ Futuro Aumento de Capital	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>1.800.000</u>	<u>10.129.170</u>	<u>(527.918)</u>	<u>11.401.251</u>
Reserva p/ Futuro Aumento de Capital		1.097.000		1.097.000
Prejuízo do Exercício			(2.922)	(2.922)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>1.800.000</u>	<u>11.226.170</u>	<u>(530.841)</u>	<u>12.495.329</u>
Reserva p/ Futuro Aumento de Capital		653.397		653.397
Prejuízo do Exercício			(11.480)	(11.480)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>1.800.000</u>	<u>11.879.566</u>	<u>(542.321)</u>	<u>13.137.246</u>

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - DFC (Método Indireto)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Valores expressos em Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
I - FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício antes do IRPJ e CSLL	(11.480)	(2.922)
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício Ajustado	<u>(11.480)</u>	<u>(2.922)</u>
(Aumento) ou Diminuição nos ativos:		
Outros Créditos	0	813
Estoques	(604.509)	(1.160.393)
Despesas do Exercício Seguinte	(912)	0
Aumento ou (Diminuição) nos passivos:		
Fornecedores	15.963	66.609
Contas a Pagar	229	325
Obrigações Sociais Trabalhistas e Tributárias	166	(8.388)
Caixa Proveniente das Atividades Operacionais	<u>(600.543)</u>	<u>(1.103.956)</u>
II - FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	(44.200)	0
Caixa Líquido (usado) nas Atividades de Investimento	<u>(44.200)</u>	<u>0</u>
III - FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Reservas de Capital	653.397	1.097.000
Caixa Líquido obtido nas Atividades de Financiamento	<u>653.397</u>	<u>1.097.000</u>
IV - AUM./DIM. LÍQUIDO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES	<u>8.654</u>	<u>(6.956)</u>
V - Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa	3.978	10.933
VI - Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>12.632</u>	<u>3.978</u>
VII - AUM./DIM. LÍQUIDO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES	<u>8.654</u>	<u>(6.956)</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **COSTA ESMERALDA EMPREENDIMENTOS S.A.** é uma sociedade que iniciou suas atividades como Ltda, constituída em 13 de Julho de 2015, foi transformada em sociedade por ações de capital fechado, de Propósito Específico (SPE) em 21 de Setembro de 2015, localizada na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, situada na Rua Floriano Peixoto, nº 126, 1º andar, bairro Centro, CEP: 89010-500. A sociedade tem por objeto loteamento de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios e incorporação de empreendimentos imobiliários.

1.1 Obra em Andamento:

1.1.1 Loteamento Condomínio Residencial Porto Belo localizado na Enseada da Encantada próxima ao Iate Clube de Porto Belo/SC.

2. ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis e financeiras foram elaboradas em conformidade com a Norma Brasileira de Contabilidade - NBC TG 1000 para Pequenas e Médias Empresas, aprovada pela Resolução CFC nº 1.255/09 do Conselho Federal de Contabilidade, estando em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS). As demonstrações contábeis e financeiras foram elaboradas e autorizadas pela Administração em 14 de Abril de 2024.

2.1 Julgamentos, Estimativas e Premissas

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração utilize estimativas e premissas que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis, bem como os valores reconhecidos de receitas e despesas durante o exercício. Os resultados reais podem ser diferentes dessas estimativas.

2.2 Moeda de apresentação

Estão sendo apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Sociedade.

3. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

3.1. Regime de Escrituração e Tributação

A entidade adota o regime de competência para o registro de suas operações. A aplicação desse regime implica o reconhecimento dos custos e despesas quando incorridos, independentemente de seu respectivo recebimento ou pagamento.

O regime tributário adotado pela Entidade é com base no Lucro Presumido. A entidade recolhe seu imposto com base no regime de caixa nos termos da legislação específica.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

O grupo caixa e equivalentes de caixa representam as disponibilidades da entidade conforme registros de entrada e saída de recursos.

3.3. Estoques

Os estoques estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao “custo incorrido” das unidades ainda não comercializadas e não entregues.

O custo incorrido compreende os gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados à obra.

A Entidade entendeu ser irrelevante a redução no valor recuperável de estoques, pois não apresentam indícios de desvalorização.

3.4. Passivo Circulante e Não Circulante

O Passivo Circulante em geral está registrado pelo valor da dívida contraída, exigível em prazos inferiores há 365 dias. As obrigações indexadas foram atualizadas de acordo com os índices ou taxas contratuais. No Passivo não circulante estão às obrigações com exigibilidades superiores há 12 meses.

3.5. Obrigações tributárias

Tais obrigações conhecidas e/ou passíveis de apuração estão sendo contabilizadas de acordo com a sua competência.

4. CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA

O caixa e equivalentes é composto pelo saldo do banco, conforme quadro abaixo:

Descrição	2023	2022
Bancos conta movimento	12.632	3.978
TOTAL	12.632	3.978

5. ESTOQUES

Descrição	2023	2022
Loteamento em Construção	13.617.733	13.013.224
TOTAL	13.617.733	13.013.224

6. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAS

Descrição	2023	2022
Seguros	912	0
TOTAL	912	0

7. IMOBILIZADO

Descrição	2023	2022
Veículos	44.200	0
TOTAL	44.200	0

8. FORNECEDORES E CONTAS A PAGAR

CIRCULANTE - Representado por obrigações pelo fornecimento de materiais, utilidade e serviços a serem liquidados até 12 meses à apresentação desta demonstração.

Descrição	2023	2022
Fornecedores	223.801	207.837
Contas a Pagar	1.087	858
TOTAL	224.888	208.695

NÃO CIRCULANTE - A serem liquidados com exigibilidades superiores há 12 meses.

Descrição	2023	2022
Contas a Pagar	309.157	309.157
TOTAL	309.157	309.157

9. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CIRCULANTE

Descrição	2023	2022
Retenção PIS/COFINS/CSLL	769	729
INSS Retido na Fonte	2.019	1.932
Retenção IRRF	158	150
ISS Retido na Fonte	1.240	1.209
TOTAL	4.186	4.020

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1 Capital Social – O capital social integralizado é de R\$ 1.800.000,00 (um milhão, oitocentos mil reais.) representado por 1.800.000 (um milhão, oitocentas mil) ações, sendo 900.000 ações ordinárias e 900.000 ações preferenciais, todas sem valor nominal e indivisíveis em relação à Companhia.

10.2 Reservas de Capital – Esse grupo está representado pelos aportes dos acionistas para futuro aumento de capital.

Descrição	2023	2022
AFAC	11.879.566	11.226.170
TOTAL	11.879.566	11.226.170

10.3 Prejuízos Acumulados – Os prejuízos acumulados são compostos pelo resultado do exercício de 2023 e pelos prejuízos acumulados dos exercícios findos de 2015 a 2022.

Descrição	R\$
Prejuízo do Exercício de 2023	(11.480)
Prejuízos Acumulados	(530.841)
TOTAL	(542.321)