

# Idibra Participações S.A.

**Demonstrações financeiras individuais em 31  
de dezembro de 2023**

# Conteúdo

<b>Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>6</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações no patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Ed. BS Design - Avenida Desembargador Moreira, 1300  
SC 1001 - 10º Andar - Torre Sul - Aldeota  
60170-002 - Fortaleza/CE - Brasil  
Telefone +55 (85) 3457-9500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Administradores e Acionistas da  
Idibra Participações S.A  
Eusébio - CE**

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Idibra Participações S.A (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Idibra Participações S.A em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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 a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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.

## Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 02, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão 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 detectam 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 financeiras.

Como parte 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 financeiras, 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a 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.

Fortaleza, 13 de junho de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC CE-003141/F-5



Marcelo Pereira Gonçalves  
Contador CRC 1SP220026/O-3

## Idibra Participações S.A

### Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

Ativo	Nota	2023	2022	Passivo e patrimônio líquido	Nota	2023	2022
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	20.450.731	8.025.475	Fornecedores		7.404.448	13.535.794
Contas a receber de clientes	5	31.507.601	37.553.739	Impostos e contribuições a recolher	10a	268.841	423.456
Estoques	6	41.994.356	84.440.510	Imposto de renda e contribuição social	10b	215.837	49.847
Tributos a recuperar		288.428	13.418	Obrigações trabalhistas e encargos sociais		1.754.733	1.655.004
Dividendos a receber	12	200.000	-	Empréstimos e financiamentos	9	24.978.447	9.387
Outros créditos		37.358	23.539	Outras contas a pagar		125.849	22.908
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>94.478.474</b>	<b>130.056.681</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>34.748.155</b>	<b>15.696.396</b>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Contas a receber de clientes	5	122.151	1.087.754	Adiantamentos de clientes		3.570.262	5.857.023
Estoques	6	137.100.261	81.723.597	Impostos e contribuições a recolher diferidos	10a	702.068	810.715
Despesas antecipadas		950.318	769.780	Imposto de renda e contribuição social diferidos	10b	626.166	724.423
Dividendos a receber	12	1.268.617	1.468.617	Provisão para garantias		1.499.988	458.310
Depósitos judiciais	19	102.011	109.900	Provisão para contingências	19	232.817	412.456
<b>Total realizável a longo prazo</b>		<b>139.543.358</b>	<b>85.159.648</b>	Antecipação de lucros com Partes relacionadas	12	10.740.000	9.181.200
Investimentos	7	87.639.700	79.700.761	Dividendos a pagar	12	8.818.912	7.258.150
Propriedade para investimento	8	10.734.332	11.660.184	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>26.190.213</b>	<b>24.702.277</b>
Imobilizado		1.623.506	1.868.684	<b>Patrimônio líquido</b>	11		
Intangível		51.961	74.812	Capital social		252.520.046	252.520.046
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>239.592.857</b>	<b>178.464.089</b>	Reserva de lucros		20.612.917	15.602.051
<b>Total do ativo</b>		<b>334.071.331</b>	<b>308.520.770</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>273.132.963</b>	<b>268.122.097</b>
				<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>334.071.331</b>	<b>308.520.770</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Idibra Participações S.A

## Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

	Nota	2023	2022
<b>Operações continuadas</b>			
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>13</b>	<b><u>38.908.513</u></b>	<b><u>42.370.318</u></b>
Custos dos produtos vendidos e dos serviços prestados	14	(26.592.199)	(32.908.905)
<b>Lucro bruto</b>		<b>12.316.314</b>	<b>9.461.413</b>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	15	(2.010.020)	(1.717.568)
Despesas gerais e administrativas	16	(13.522.665)	(10.822.248)
Resultado de participações societárias avaliados pela equivalência patrimonial	7	9.178.724	16.108.624
Outros ganhos de participação em sociedades	7	404.866	2.883.962
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	17	<u>(398.721)</u>	<u>(844.723)</u>
<b>Resultado antes das despesas e receitas financeiras líquidas e tributos</b>		<b>5.968.498</b>	<b>15.069.460</b>
Resultado financeiro:			
Receitas financeiras	18	2.611.646	713.349
Despesas financeiras	18	<u>(189.971)</u>	<u>(359.257)</u>
<b>Resultado antes dos impostos</b>		<b>8.390.173</b>	<b>15.423.552</b>
Imposto de renda e contribuição social -correntes	10	(1.916.803)	(1.127.329)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10	<u>98.257</u>	<u>(14.561)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b><u>6.571.627</u></b>	<b><u>14.281.662</u></b>
Lucro líquido por ação ordinária		0,00026	0,00057
Quantidade de ações ordinárias		25.252.004.624	25.252.004.624

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Idibra Participações S.A**

## **Demonstração do resultado abrangente**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

	2023	2022
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<u><u>6.571.627</u></u>	<u><u>14.281.662</u></u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total</b>	<u><u>6.571.627</u></u>	<u><u>14.281.662</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Idibra Participações S.A

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

	Nota	Capital social	Reserva de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
			Reserva legal	Lucros a distribuir		
<b>Em 1º de janeiro de 2022</b>		<b><u>252.520.046</u></b>	<b><u>309.002</u></b>	<b><u>4.403.282</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>257.232.330</u></b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	14.281.662	14.281.662
<b>Destinações do lucro:</b>						
Reserva legal	11	-	714.083	-	(714.083)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	11	-	-	-	(3.391.895)	(3.391.895)
Reserva de lucros a distribuir	11	-	-	10.175.684	(10.175.684)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		<b><u>252.520.046</u></b>	<b><u>1.023.085</u></b>	<b><u>14.578.966</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>268.122.097</u></b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	6.571.627	6.571.627
<b>Destinações do lucro:</b>						
Reserva legal	11	-	328.581	-	(328.581)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	11	-	-	-	(1.560.761)	(1.560.761)
Reserva de lucros a distribuir	11	-	-	4.682.285	(4.682.285)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		<b><u>252.520.046</u></b>	<b><u>1.351.666</u></b>	<b><u>19.261.251</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>273.132.963</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Idibra Participações S.A

## Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

	Nota	2023	2022
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>			
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social		8.390.173	15.423.552
<u>Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa gerado pelas atividades operacionais:</u>			
Depreciação e amortização		1.480.135	1.576.463
Resultado de equivalência patrimonial	7	(9.178.724)	(16.108.624)
Resultado da mudança de participações em investimentos	7	(404.866)	(2.883.962)
Juros sobre empréstimos	9	58	618
Reversão (constituição) de provisão para contingências	19	(179.640)	54.692
Constituição de provisão para reserva de garantias	14	1.041.678	42.437
<b>Variações nos ativos e passivos</b>			
Contas a receber de clientes		7.011.741	(3.418.461)
Estoques		(8.772.171)	(3.569.741)
Impostos a recuperar		(275.011)	74.703
Depósitos judiciais		7.890	1.000
Despesas antecipadas		(180.537)	299.605
Outros créditos		(13.818)	16.849
Fornecedores		(6.131.345)	(43.608)
Outras contas a pagar		1.661.741	9.175.740
Impostos e contribuições		(1.065.625)	(518.484)
Adiantamento de clientes		(2.286.760)	2.443.081
Obrigações sociais e trabalhistas		99.729	238.172
<b>Caixa utilizado nas (gerado pelas) atividades operacionais</b>		<b><u>(8.795.352)</u></b>	<b><u>2.804.032</u></b>
Impostos de renda e contribuição social pagos		(948.449)	(416.929)
Juros pagos	9	<u>(1.485.113)</u>	<u>(1.173.531)</u>
<b>Fluxo de caixa líquido utilizado nas (proviniente das) atividades operacionais</b>		<b><u>(11.228.914)</u></b>	<b><u>1.213.572</u></b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisição de investimentos		-	(1.200)
Redução de investimentos	7	-	12.000.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	7	(577.750)	-
Aquisição de ativo imobilizado		<u>(286.255)</u>	<u>(150.213)</u>
<b>Fluxo de caixa líquido gerado nas atividades de investimentos</b>		<b><u>(864.005)</u></b>	<b><u>11.848.587</u></b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Empréstimos tomados	9	34.885.379	18.261.713
Pagamento de empréstimos	9	<u>(10.367.204)</u>	<u>(31.920.538)</u>
<b>Fluxo de caixa líquido gerado (aplicado) pelas atividades de financiamentos</b>		<b><u>24.518.175</u></b>	<b><u>(13.658.825)</u></b>
<b>Aumento (redução) no saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b><u>12.425.256</u></b>	<b><u>(596.666)</u></b>
No início do exercício		8.025.475	8.622.141
No fim do exercício		20.450.731	8.025.475
<b>Aumento (redução) no saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b><u>12.425.256</u></b>	<b><u>(596.666)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Idibra Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

# **Notas explicativas da Administração às demonstrações**

*Em Reais, exceto quando de outra forma indicado*

## **1 Contexto operacional**

A Idibra Participações S.A. (“Companhia”) é uma Companhia anônima de capital fechado, com sede na Rodovia BR 116, KM 18, s/n, no município de Eusébio, Estado do Ceará, Brasil. Iniciou suas operações em 2 de abril de 1965, tendo como objeto social: (i) a construção civil, a incorporação imobiliária, a compra e venda de bens imóveis, o loteamento de glebas de terra; (ii) a administração de bens próprios, sua locação e arrendamento; (iii) a representação por conta própria e o comércio atacadista de máquinas, equipamentos, ferramentas e insumos, empregados na indústria da construção civil, importados diretamente ou adquiridos no mercado interno; (iv) a locação de máquinas, equipamentos, ferramentas, empregados na indústria da construção civil; (v) a participação no capital de outras companhias, podendo ou não exercer o seu controle societário.

A Companhia possui uma filial intitulada “Divisão Imóveis”, a qual encontra-se sediada no município de Fortaleza, Estado do Ceará, Brasil.

A Companhia concentra seus investimentos nas sociedades limitadas “Dias Branco Administração e Participações Ltda”, tendo por objeto principal a participação no capital social de outras sociedades, “Idibra & Diagonal Incorporadora SPE Ltda” e “Idibra – KRM Incorporadora SPE Ltda”, cujo objeto social de ambas é a incorporação imobiliária. As participações encontram detalhadas na nota explicativa nº 7.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia. Como parte de sua estratégia, a Companhia possui um portfólio de empreendimentos imobiliários, de natureza residencial e comercial.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 13 de junho de 2024.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía dois empreendimentos imobiliários concluídos com estoque e um empreendimento em andamento, todos localizados na cidade de Fortaleza. Segue abaixo detalhamento destes:

<b>Empreendimentos</b>	<b>Início das obras</b>	<b>Término das obras</b>	<b>Nº de unidades</b>	<b>Percentual de evolução da obra</b>	<b>Percentual de vendas</b>
<b>Concluídos</b>					
Green Life III - Torres Norte e Sul	08/2011	07/2015	92	100%	62%
Green Garden I – Torre Sun	06/2017	04/2023	176	100%	71%
<b>Em andamento</b>					
Green Garden I – Torres Wind	06/2017	05/2024	176	61,0%	34%

## **Idibra Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

### **2 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas na Nota Explicativa nº 3.

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Entidade. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

#### **a. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com os CPCs requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Dessa forma, os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são continuamente revistas, e tais revisões são reconhecidas nos períodos em que são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

#### **i. Julgamentos**

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa 07 – equivalência patrimonial em investidas: determinação se a Companhia tem influência significativa sobre uma investida;
- Nota explicativa 13 – reconhecimento de receita: receita de incorporação imobiliária é reconhecida pelo percentual da evolução da obra para as unidades em construção;

#### **ii. Incertezas sobre premissas e estimativas**

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa 5 – critérios para a mensuração das perdas de créditos esperada;
- Nota explicativa 5 – critérios para a mensuração da provisão para distrato;
- Nota explicativa 13 – atualização do custo orçado dos empreendimentos com base em índice do segmento e o impacto do reconhecimento da receita dos imóveis em construção;

## **Idibra Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

- Nota explicativa 19 - reconhecimento e mensuração de provisões e provisão para processos judiciais: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

### **iii. Valor justo de outros instrumentos financeiros**

O valor justo de instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. A Companhia usa seu julgamento para escolher diversos métodos e definir premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes na data do balanço.

Ao mensurar o valor de um ativo ou passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

## **3 Políticas contábeis materiais**

As principais políticas contábeis adotadas pela Companhia estão descritas nas notas explicativas específicas, relacionadas aos itens apresentados. Aquelas aplicáveis, de modo geral, em diferentes aspectos das demonstrações financeiras, são descritas a seguir. Importa ressaltar que tais políticas contábeis têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras.

### **3.1 Transações em moeda estrangeira**

As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação.

Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço.

Todas as diferenças são registradas na demonstração do resultado. Itens não monetários mensurados com base no custo histórico em moeda estrangeira são convertidos utilizando a taxa de câmbio em vigor nas datas das transações iniciais. Itens não monetários mensurados ao valor justo em moeda estrangeira são convertidos utilizando as taxas de câmbio em vigor na data em que o valor justo foi determinado.

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

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa, uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa, quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

## **Idibra Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

### **3.3 Contas a receber de clientes**

São demonstrados ao custo, acrescido de variação monetária, as parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos.

A Administração avaliou os seus ativos financeiros e identificou que não existem impactos decorrentes da adoção dessa nova norma, no que se refere ao novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, tendo em vista que a Companhia tem as unidades imobiliárias vendidas como garantia.

### **3.4 Estoques de imóveis**

Os imóveis são demonstrados ao custo incorrido de construção, que não excede o valor de mercado. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido 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 empreendimento, terrenos e encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

A classificação entre curto e longo prazos é feita tendo como base a expectativa do início do empreendimento.

### **3.5 Propriedade para investimento**

Refere-se à propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. A Companhia decidiu manter suas propriedades para investimento mensuradas pelo custo deduzidas das depreciações, que são calculadas com base em taxas fiscais.

### **3.6 Investimentos em coligadas**

Os investimentos em coligadas são avaliados por equivalência patrimonial com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes da operação das coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações nas investidas.

## **Idibra Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

### **3.7 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Caso tais evidências sejam identificadas e o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

### **3.8 Instrumentos financeiros**

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao custo amortizado, mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e mensurados ao valor justo por meio do resultado. A classificação de seus ativos financeiros é feita no reconhecimento inicial e de acordo com a finalidade para a qual foram adquiridos.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não possuía ativos financeiros classificados nas categorias de valor justo por meio de outros resultados abrangentes e mensurados ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia classifica seus passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os passivos financeiros foram assumidos. Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método da taxa efetiva dos juros.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia são: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas a receber de clientes,

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia são: fornecedores, dividendos a pagar e empréstimos e financiamentos.

### **3.9 Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Após o reconhecimento inicial, o componente de passivo de um instrumento financeiro composto é mensurado ao custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros. O componente patrimonial de um instrumento financeiro composto não é remensurado após o seu reconhecimento inicial, exceto na conversão ou quando expirado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

## **Idibra Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

Os custos de empréstimos e financiamentos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Estes custos referentes aos encargos financeiros de empréstimos e financiamentos relacionados à construção de imóveis são capitalizados e apresentados na rubrica “Estoques de imóveis”, e são apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

### **3.10 Provisões**

Uma provisão é reconhecida quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou presumida) resultante de eventos passados, que é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação e o valor possa ser mensurado confiavelmente. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas das considerações requeridas para liquidar a obrigação do final de cada período, considerando os riscos e as incertezas relativas à obrigação.

#### ***Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas***

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos ocorra para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita.

#### ***Provisão para garantia***

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item 3.11, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações da Companhia.

#### ***Provisão para distrato***

A Administração realiza análises periódicas a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. O montante a ser registrado nessas provisões considera que imóvel será recuperado pela Companhia, e que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

### **3.11 Reconhecimento da receita**

A Companhia adota o CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes, e considera adicionalmente a Orientação OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, os quais estabelecem procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades do setor de incorporação imobiliária.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de venda de imóveis, sendo o saldo devedor da unidade imobiliária financiado pela incorporadora ou por

## **Idibra Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

instituição financeira. Quando a unidade imobiliária é financiada pela incorporadora, a própria unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à Companhia.

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
  - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Dessa forma, é adotado o método chamado de POC (Percentual de execução ou percentual de conclusão de obra). O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente. Eventuais ajustes identificados nessa estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
  - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

A Companhia reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Esses custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

### ***Prestação de serviços de construção***

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica. As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

## **Idibra Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

### **3.12 Receitas financeiras e despesas financeiras**

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre fundos investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos e financiamento. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, à construção ou à produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

### **3.13 Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos**

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia é optante pelo regime de lucro presumido. Para esse regime, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas de incorporação e de 32% e 12% para as receitas de prestação de serviços, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas de imposto de renda e contribuição social aplicáveis são de 25% e 9%, respectivamente, após aplicação das alíquotas de presunção.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar em relação aos exercícios anteriores. O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no ativo ou no passivo não circulante.

### **3.14 Regime Especial de Tributação (RET)**

A Companhia em caráter opcional e irrevogável, para alguns empreendimentos, afetou o seu patrimônio e passou a ser tributada pelo Regime Especial de Tributação (RET), conforme previsto na Lei nº 10.931/2004. O RET possibilita que os tributos federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) sejam pagos a uma única alíquota sobre a receita das vendas realizadas durante a obra até o final do recebimento do cliente.

### **3.15 Novas normas e interpretações ainda não efetivas**

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2023.

A Companhia não adotou essas normas para preparação dessas demonstrações financeiras.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

- Classificação dos Passivos como Circulante ou Não Circulante e passivos não circulantes com *Convenants* (alterações ao CPC 26/IAS 1);
- Acordos de financiamento de fornecedores (“risco sacado”) (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40);
- Passivo de arrendamento em uma venda de leaseback (alterações ao CPC 06);
- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21).

### 4 Caixa e equivalentes de Caixa

	2023	2022
Caixa	8.205	237.875
Depósitos bancários à vista	350.442	1.027.513
Aplicações financeiras de liquidez imediata	20.092.084	6.760.087
Total	<u>20.450.731</u>	<u>8.025.475</u>

As aplicações financeiras se referem a Certificados de Depósitos Bancários (CDB) pré-fixados, com rentabilidade de 13,31% em 2023 (12,69% em 2022). Essas aplicações podem ser resgatadas antes do seu prazo de vencimento, sem variação significativa nos valores dos rendimentos e por essa razão foram considerados como equivalentes de caixa.

### 5 Contas a receber de clientes

	2023	2022
Clientes - Incorporação imobiliária	31.605.929	38.569.778
Clientes - Venda de terrenos	2.800	19.047
Outras contas a receber	21.023	52.668
Total	<u>31.629.752</u>	<u>38.641.493</u>
Circulante	31.507.601	37.553.739
Não circulante	122.151	1.087.754

Os valores de contas a receber de venda de imóveis estão, substancialmente, atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até data da entrega das chaves. Os recebíveis, após a data de entrega das chaves, rendem juros de 0,7% ao mês, acrescidos de correção monetária pelo IGP-M/FGV.

Não foi considerada provisão de perda no valor recuperável do contas a receber em 31 de dezembro de 2023 e 2022, tendo em vista que os valores a receber são garantidos pelos próprios imóveis negociados e não há histórico de perdas reais sobre as referidas contas a receber. A Administração da Companhia julgou que os impactos relacionados ao ajuste a valor presente não são materiais, uma vez que o contas a receber é atualizado em índices de mercado e, por essa razão, não efetuou ajustes nas demonstrações financeiras.

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

### a. Composição do saldo de contas a receber por idade de vencimento

	2023	2022
A vencer em mais de 1 ano	122.151	1.087.754
A vencer em até 1 ano	19.414.565	9.158.363
A vencer	19.536.716	10.246.117
Vencidos	12.093.036	28.395.376
1 a 30 dias	1.204.556	4.477.779
31 a 60 dias	1.428.305	12.785.058
61 a 90 dias	608.000	258.074
91 a 180 dias	906.965	534.825
181 a 360 dias	-	1.226.919
Mais de 360 dias	7.945.210	9.112.721
Contas a receber	<b>31.629.752</b>	<b>38.641.493</b>

## 6 Estoques

	2023	2022
Imóveis concluídos disponíveis para venda	49.608.729	24.124.034
Imóveis em construção	51.406.904	70.798.998
Estoque de terrenos (i)	71.321.006	60.591.797
Estoque de almoxarifado	6.181.345	8.369.216
Adiantamento a fornecedores para aquisição de estoques	335.856	962.143
Outros	240.777	1.317.919
	<b>179.094.617</b>	<b>166.164.107</b>
Circulante	41.994.356	84.440.510
Não circulante	137.100.261	81.723.597

- (i) A classificação dos terrenos como ativo circulante ou não circulante é realizada por meio de expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Terrenos cujos empreendimentos devem ser lançados no ano seguinte são classificados no ativo circulante, os demais no não circulante. Em 31 de dezembro de 2023, o valor de terrenos classificados no não circulante é de R\$ 60.591.797 (2022 – R\$ 60.591.797).

## 7 Investimentos

	2023	2022
Composição do saldo		
Participações societárias em coligadas	87.613.849	79.674.909
Outros investimentos permanentes	25.851	25.852
	<b>87.639.700</b>	<b>79.700.761</b>

### Movimentação dos investimentos em participações societárias

	2023	2022
<b>Saldos iniciais</b>	<b>79.674.909</b>	<b>72.681.123</b>
Aquisição de participações	-	1.200
Redução de capital nos investimentos (i)	(2.222.400)	(12.000.000)
Adiantamento para futuro aumento de capital	577.750	-
Ganho de capital na mudança de participação (ii)	404.866	3.151.165
Perda de capital nos investimentos	-	(267.203)
Equivalência patrimonial	9.178.724	16.108.624

## **Idibra Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

<b>Saldos finais</b>	<b>87.613.849</b>	<b>79.674.909</b>
(i) Em 23/10/2023 foi reduzido a participação da Companhia no capital social da investida “Dias Branco Administração e Participações Ltda.” Passando de 12,50% para 12,28%, conforme ata de reunião de sócios. A redução foi realizada pela transferência da parte de um terreno pertencente a Dias Branco e a Idibra, em que a parte da Dias Branco foi transferida para a Idibra e o valor correspondente foi diminuído em quotas de participação.		
(ii) Em função da redução da participação na investida “Dias Branco Administração e Participações Ltda” apurou-se ganho de capital na operação.		

### **Efeito no resultado de participações societárias**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultado de equivalência patrimonial	9.178.724	16.108.624
Ganho de capital na mudança de participação	404.866	3.151.165
Perda de capital nos investimentos	-	(267.203)
	<u>9.583.590</u>	<u>18.992.586</u>

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

### As principais informações das investidas estão resumidas a seguir:

Coligadas	Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo)		Investimento		Resultado das participações		Participação	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Dias Branco Administração e Participações Ltda.	735.201.364	670.121.024	27.840.471	32.391.159	707.360.893	517.219.305	71.853.427	120.510.562	86.785.365	79.662.402	9.345.363	18.981.279	12,28%	12,5%
Idibra & Diagonal Incorporadora SPE Ltda.	68.482.688	26.206.315	68.332.645	26.186.470	150.042,89	19.845	130.198	18.845	90.026	11.907	78.119	11.307	60%	60%
Idibra – KRM Incorporadora SPE Ltda.	10.010.446	1.000	9.742.600	-	267.846	1.000	266.846	-	160.708	600	160.108	-	60%	60%
<b>Total</b>									<b>87.036.099</b>	<b>79.674.909</b>	<b>9.583.590</b>	<b>18.992.586</b>		

Em função da Companhia não deter o controle da Dias Branco Administração e Participações Ltda., Idibra & Diagonal Incorporadora SPE Ltda. e da Idibra – KRM Incorporadora SPE Ltda., os saldos não estão sendo consolidados.

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

### 8 Propriedades para investimento

	2023			2022
	Custo	Depreciação	Saldo líquido	Saldo líquido
Apartamentos	23.146.295	(12.411.963)	10.734.332	11.660.184

#### Movimentação em 2023:

	2022	Adições	Baixas	2023
Custo				
Apartamentos	23.146.295	-	-	23.146.295
Depreciação acumulada				
Apartamentos	(11.486.111)	(925.852)	-	(12.411.963)
	<u>11.660.184</u>	<u>(925.852)</u>	<u>-</u>	<u>10.734.332</u>

#### Movimentação em 2022:

	2021	Adições	Baixas	2022
Custo				
Apartamentos	23.146.295	-	-	23.146.295
Depreciação acumulada				
Apartamentos	(10.560.260)	(925.852)	-	(11.486.111)
	<u>12.586.035</u>	<u>(925.852)</u>	<u>-</u>	<u>11.660.184</u>

Referem-se a 271 apartamentos no hotel de bandeira Holiday Inn, situado no município de Fortaleza, Estado do Ceará.

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 28, as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização de capital podem ser registradas como propriedade para investimento.

O saldo nesse grupo de contas refere-se a apartamentos de propriedade da Companhia destinados à exploração da atividade hoteleira administrado por terceiros. A Companhia adota o método de mensurar pelo valor de custo as suas propriedades para investimento, e utiliza uma taxa de 4% a.a., pelo método linear, para depreciar esses imóveis.

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

### 9 Empréstimos e financiamentos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as principais condições são como segue:

Modalidade	Moeda	Taxa de juros (a.a.)	Instituição financeira	Ano do vencimento	2023	2022
BNDES-PSI - Equipamentos	R\$	3% a.a.	Banco do Brasil S.A.	2023	-	9.387
CCB-Obra	R\$	3,3% a.a. + 0,7 da Selic	Banco Itaú S.A.	2024	24.978.447	-
Total					<u>24.978.447</u>	<u>9.387</u>
Circulante					24.978.447	9.387

O financiamento CCB-Obra é voltado para aplicação na construção do empreendimento Green Garden I – Torre Wind com carência de 9 meses, sendo dado como garantia o terreno do empreendimento onde se localiza a torre Wind e suas futuras edificações.

**A movimentação dos empréstimos e financiamentos em 2023 e 2022 está resumida abaixo:**

	Total
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>13.517.800</b>
Liberção de crédito	18.261.713
Juros provisionados estoque	1.323.325
Juros provisionados resultado	618
(-) Liquidação principal	(31.920.538)
(-) Liquidação juros	<u>(1.173.531)</u>
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>9.387</b>
Liberção de crédito	34.885.379
Juros provisionados estoque	1.935.940
Juros provisionados resultado	58
(-) Liquidação principal	(10.367.204)
(-) Liquidação juros	<u>(1.485.113)</u>
<b>Saldo em 31/12/2023</b>	<b><u>24.978.447</u></b>

### 10 Impostos e contribuições a recolher e imposto de renda e contribuição social

#### 10.a. Impostos e contribuições a recolher

	2023	2022
ISS	24.992	14.794
COFINS corrente	2.581	2.839
PIS corrente	559	615
COFINS diferido (i)	577.126	666.441
PIS diferido (i)	124.942	144.274
Outros	240.709	405.208
<b>Total</b>	<b><u>970.909</u></b>	<b><u>1.234.171</u></b>

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

<b>Circulante</b>	<b>268.841</b>	<b>423.456</b>
<b>Não circulante</b>	<b>702.068</b>	<b>810.715</b>

- (i) Os valores no “não circulante” referem-se aos impostos sobre a receita de venda diferida presente no saldo de clientes em virtude de o recolhimento dos impostos ser pelo regime de caixa.

### 10.b. Imposto de renda e contribuição social

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
IRPJ corrente	122.923	19.486
CSLL corrente	92.914	30.361
IRPJ diferido (i)	409.313	473.644
CSLL diferido (i)	216.853	250.779
<b>Total</b>	<b>842.003</b>	<b>774.270</b>
<b>Circulante</b>	<b>215.837</b>	<b>49.847</b>
<b>Não circulante</b>	<b>626.166</b>	<b>724.423</b>

- (i) Os valores no “não circulante” referem-se aos impostos sobre a receita de venda diferida presente no saldo de clientes em virtude de o recolhimento dos impostos ser pelo regime de caixa.

## 11 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social integralizados por seus acionistas, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, é de R\$ 252.520.046 dividido em 25.252.004.624 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

<b>Sócios</b>	<b>Número de ações ordinárias</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Porcentagem (%)</b>
Maria das Graças Dias Branco da Escóssia	5.050.400.924	50.504.009	20
Francisco Ivens de Sá Dias Branco Junior	5.050.400.924	50.504.009	20
Maria Regina Saraiva Leão Dias Branco	5.050.400.924	50.504.009	20
Francisco Marcos Saraiva Leão Dias Branco	5.050.400.924	50.504.009	20
Francisco Claudio Saraiva Leão Dias Branco	5.050.400.924	50.504.009	20
Cotas em condomínio	4	1	
<b>Total ações</b>	<b>25.252.004.624</b>	<b>252.520.046</b>	<b>100</b>

### *Ações ordinárias*

Os detentores de ações ordinárias têm o direito ao recebimento de dividendos conforme definido no estatuto da Companhia. As ações ordinárias dão direito a um voto por ação nas deliberações da Companhia.

### b. Reservas

#### *Reserva legal*

É constituída anualmente à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Para o exercício findo em 2023, o montante de R\$ 328.581 (2022 – R\$ 714.083) foi destinado para a constituição de reserva legal.

## **Idibra Participações S.A.**

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

### ***Reserva de lucros a distribuir***

É constituída anualmente pelo saldo do lucro líquido apurado em cada exercício e não distribuído. Para o exercício findo de 2023, o montante de R\$ 4.682.285 (2022 – R\$ 10.175.684) foi destinado para a constituição de reserva de lucros a distribuir.

### **c. Remuneração aos acionistas (dividendos)**

O estatuto social determina a distribuição de um dividendo anual mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício apurado no exercício, ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Os dividendos a pagar foram destacados do patrimônio líquido no encerramento do exercício e registrados como obrigação no passivo. Os dividendos foram assim calculados:

	2023	2022
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>6.571.627</b>	<b>14.281.662</b>
<b>Base para constituição da reserva legal</b>	<b>6.571.627</b>	<b>14.281.662</b>
(-) Reserva legal (5%)	(328.581)	(714.083)
<b>Lucro líquido do exercício ajustado</b>	<b>6.243.046</b>	<b>13.567.579</b>
Dividendos mínimos obrigatórios – 25% do lucro líquido ajustado	1.560.761	3.391.895
<b>Total dos dividendos propostos</b>	<b>1.560.761</b>	<b>3.391.895</b>

## **12 Transações com partes relacionadas**

As partes relacionadas da Companhia foram definidas como sendo suas coligadas e seus acionistas com participação relevante, Companhias a elas ligadas, seus administradores e demais membros do pessoal-chave da Administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1) - Partes relacionadas.

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro 2023 e 2022 decorrem de transações usuais da Companhia com suas partes relacionadas, apresentadas no quadro abaixo.

<b>Parte relacionada</b>	<b>Transação</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ativo circulante</b>			
Holiday Inn	Dividendos a receber	200.000	-
		<u>200.000</u>	<u>-</u>
<b>Ativo não circulante</b>			
Holiday Inn	Dividendos a receber	1.268.617	1.468.617
		<u>1.268.617</u>	<u>1.468.617</u>
<b>Passivo não circulante</b>			
Idibra&Diagonal Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Antecipação de lucros	10.740.000	9.180.000
Idibra&Diagonal Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Contas a pagar	-	600
Idibra-KRM Incorporadora SPE Ltda	Contas a pagar	-	600
Transações com partes relacionadas		<u>10.740.000</u>	<u>9.181.200</u>

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

Parte relacionada	Transação	2023	2022
Maria Consuelo Saraiva Leão Dias Branco	Dividendos a pagar (a)	6.087.572	4.939.440
Maria Regina Saraiva Leão Dias Branco	Dividendos a pagar (a)	546.268	463.742
Maria das Graças Dias Branco da Escóssia	Dividendos a pagar (a)	546.268	463.742
Francisco Ivens de Sá Dias Branco Junior	Dividendos a pagar (a)	546.268	463.742
Francisco Marcos Saraiva Leão Dias Branco	Dividendos a pagar (a)	546.268	463.742
Francisco Claudio Saraiva Leão Dias Branco	Dividendos a pagar (a)	546.268	463.742
Dividendos a pagar		<u>8.818.912</u>	<u>7.258.150</u>
		<b><u>19.558.912</u></b>	<b><u>16.439.350</u></b>

- (a) Dividendos a pagar transferidos aos herdeiros e à meeira do espólio de Francisco Ivens de Sá Dias Branco, sem intenção de pagamento no curto prazo. Em 2023, foi constituído o dividendo mínimo, no qual não se tem intenção de pagar no curto prazo.

As transações feitas com partes relacionadas são demonstradas a seguir:

Descrição	2023	2022
<b>Receita de locação de equipamentos</b>		
M. Dias Branco S.A. Indústria e Comércio	7.040	5.100
Idibra & Diagonal Incorporadora SPE Ltda.	18.813	-
IDB Condominium Incorporações Spe Ltda.	-	9.000
	<u>25.853</u>	<u>14.100</u>
<b>Receita de administração de obra</b>		
Idibra & Diagonal Incorporadora SPE Ltda.	944.220	-
	<u>944.220</u>	<u>-</u>
<b>Compra de produtos</b>		
M. Dias Branco S.A. Indústria e Comércio	5.061	7.396

## 13 Receita operacional líquida

	2023	2022
Receita de incorporação imobiliária (i)	52.554.357	44.011.687
Receita de aluguéis imóveis	900.298	858.767
Receita de aluguéis de bens móveis	29.813	24.660
Receita de administração de obras	944.220	-
Atualização monetária s/contratos de imóveis (ii)	(2.192.088)	4.864.513
Juros contratuais s/contratos de imóveis	(1.440.490)	(147.576)
	<u>50.796.110</u>	<u>49.612.051</u>
(-) Distratos (iii)	(10.977.937)	(6.299.027)
(-) Tributos sobre vendas	(909.660)	(942.706)
	<u>(11.887.597)</u>	<u>(7.241.733)</u>
Total	<b><u>38.908.513</u></b>	<b><u>42.370.318</u></b>

- (i) Em 2023, a Companhia atingiu 185 vendas (141 em 2022) de unidades em empreendimento em construção, cuja receita é reconhecida pelo percentual de evolução da obra. Em 2023, a evolução da obra findou em 100% (97,6% em 2022) e 61,0% (19,6% em 2022) para o empreendimento Green Garden I – Torre Sun e Torre Wind, respectivamente. A Companhia, em 2023, vendeu 11 unidades imobiliárias finalizadas (11 unidades em 2022).
- (ii) Os valores de reversões de atualização por conta dos distratos totalizam em 2023 R\$ 2.042.098 enquanto as provisões, por conta do índice de correção dos contratos (IGPM), totalizam R\$ 149.990 também negativo, resultando no montante de R\$ 2.192.088.
- (iii) Em 2023, a Companhia registrou 14 distratos (8 em 2022) de unidades em empreendimento em construção, cujo valor é reconhecido pelo percentual de evolução da obra. A Companhia, em 2023, distratou 6 unidades prontas (7 unidades em 2022).

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 45% dos contratos celebrados foram financiados pela incorporadora, 28% foram financiados por instituição financeira e 28% foram pagos à vista. Das unidades imobiliárias vendidas em 2023, 30% são referentes a imóveis concluídos e 70% são referentes a imóveis em construção.

### 14 Custos dos produtos vendidos e dos serviços prestados

	2023	2022
Custos dos imóveis vendidos	(33.886.339)	(37.829.077)
Custos dos imóveis distratados	8.378.512	4.962.618
Custos dos serviços prestados	(42.694)	(9)
Reserva de garantia (i)	(1.041.678)	(42.437)
Total	<u>(26.592.199)</u>	<u>(32.908.905)</u>

- (i) A Companhia mantém reserva de garantia para as unidades vendidas dos empreendimentos concluídos calculada à 1,5% do custo de construção. Em 2023 foi constituída a reserva de garantia do empreendimento concluído em 04/2023.

### 15 Despesas com vendas

	2023	2022
Comissões sobre vendas	(1.503.162)	(1.319.322)
Marketing	(383.505)	(179.345)
Anúncios	(111.833)	(207.874)
Feiras e eventos	-	(11.027)
Outros	(11.520)	-
	<u>(2.010.020)</u>	<u>(1.717.568)</u>

### 16 Despesas gerais e administrativas

	2023	2022
Despesas com pessoal	(6.066.398)	(5.293.163)
Depreciação e amortização	(1.423.943)	(1.472.100)
Taxas de condomínio (i)	(1.388.001)	(860.571)
Serviços profissionais	(2.155.947)	(2.050.696)
Manutenções (ii)	(1.557.450)	(459.448)
Indenizações (iii)	(259.240)	(30.000)
Serviços essenciais	(205.198)	(184.140)
Provisão para contingências (iv)	179.640	(7.066)
Locações	(202.080)	(132.792)
Outras despesas administrativas	(444.048)	(332.272)
	<u>(13.522.665)</u>	<u>(10.822.248)</u>

- (i) Em 2023 as unidades em estoque do empreendimento concluído em abril geraram aumento das taxas de condomínio.
- (ii) Em 2023 as manutenções registraram aumento nos empreendimentos que tiveram unidades vendidas devido a estratégia da empresa de realizar as referidas manutenções quando da realização da venda.
- (iii) Valores referentes a acordos efetuados com os condomínios em virtude de problemas nos prédios construídos ainda em fase de garantia.
- (iv) Em 2023 houve reversão de contingências relativo a processos cíveis.

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

### 17 Outras receitas (despesas) operacionais

	2023	2022
Despesas tributárias	(1.409.574)	(1.515.426)
Resultado de distrato (taxas reembolsáveis)	951.422	665.135
Resultado da venda de imobilizado	12.810	-
Recuperação de despesas	14.118	54
Outras receitas (despesas)	32.503	5.514
	<u>(398.721)</u>	<u>(844.723)</u>

### 18 Resultado financeiro

	2023	2022
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento de aplicações financeiras	2.563.690	675.683
Juros recebidos de clientes	35.961	10.944
Outras receitas financeiras	11.995	26.722
Total das receitas financeiras	<u>2.611.646</u>	<u>713.349</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Descontos concedidos	(40.506)	(169.847)
Atualização monetária de distratos	(60.877)	(1)
Juros passivos	(7.567)	(80.400)
Outras despesas financeiras	(81.021)	(109.009)
Total das despesas financeiras	<u>(189.971)</u>	<u>(359.257)</u>
Resultado financeiro	<u>2.421.675</u>	<u>354.092</u>

### 19 Provisão para contingências

A Administração da Companhia, consubstanciada na opinião de seus consultores jurídicos, entende que o valor de R\$ 232.817 (R\$ 412.456 em 2022) é suficiente para liquidar as contingências trabalhistas e cíveis consideradas prováveis. Não existem causas de outras naturezas consideradas como prováveis de perda.

	2022	ADIÇÃO	REVERSÃO	2023
PROCESSOS CÍVIL	364.830	208.869	(388.509)	185.191
TRABALHISTA	42.626	-	-	42.626
	<u>412.456</u>	<u>208.869</u>	<u>(388.509)</u>	<u>232.817</u>

Em 31 de dezembro de 2023, as causas cuja probabilidade de perda foi considerada possível pelos consultores jurídicos, de natureza trabalhista e cível, somam o montante de R\$ 397.857 (R\$ 369.239 em 2022). A natureza dos principais passivos contingentes são:

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

Processos	Natureza	2023	2022
Cível	Ação de Revisão Contratual	247.068	247.068
	Ação para abatimento do preço	24.632	9.045
	Ação de indenização por danos materiais	126.157	113.126
		<b>397.857</b>	<b>369.239</b>

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia apresentava os seguintes depósitos judiciais relacionados aos riscos trabalhistas:

	2023	2022
Depósitos judiciais - Trabalhistas	102.011	109.900

## 20 Gestão de risco financeiro

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, caso o valor contábil seja uma aproximação razoável do valor justo.

### 31 de dezembro de 2023

Em reais	Nota	Valor Contábil a custo amortizado	Valor Justo Nível 1
<b>Ativos financeiros</b>			
Contas a receber de clientes	5	31.629.752	-
Caixa e equivalente de caixa	4	20.450.731	-
Outros créditos	-	37.358	-
Dividendos a receber	12	1.468.617	-
<b>Total</b>		<b>53.586.458</b>	<b>-</b>
<b>Passivos financeiros</b>			
Fornecedores	-	7.404.448	-
Empréstimos bancários com garantia	9	24.978.447	24.978.447
Dividendos a pagar	12	8.818.912	-
Outras contas a pagar		125.849	-
<b>Total</b>		<b>41.327.656</b>	<b>24.978.447</b>

### 20.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia expõem a diversos riscos financeiros: risco de crédito, risco de mercado (taxas de juros) e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Companhia concentra-se na demanda de imóveis de médio e alto padrão na cidade de Fortaleza - CE.

A gestão de risco é realizada pela diretoria da Companhia. A diretoria da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros. A diretoria estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, como risco de crédito e investimento de excedente de caixa.

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

O quadro a seguir sumaria a natureza e a extensão dos riscos decorrentes de instrumentos financeiros e como a Companhia administra sua exposição.

Risco	Exposição	Metodologia utilizada para mensuração do impacto	Gestão
Risco de crédito	Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes.	Análise de vencimento Avaliação de crédito	Diversificação das instituições financeiras Monitoramento dos limites de crédito/ <i>ratings</i>
Risco de liquidez	Empréstimos e outros passivos	Previsões de fluxo de caixa	Linhas de crédito disponíveis
Risco de mercado - taxa de juros	Empréstimos de longo prazo com taxas variáveis	Análise de sensibilidade	Taxas de juros

### a. *Riscos de crédito*

A Companhia leva em consideração, para o risco de crédito de contas a receber de clientes, as parcelas de alienações fiduciárias, uma vez que a carteira possui a garantia do próprio imóvel objeto da venda. Com relação ao risco de crédito associado às instituições financeiras, a Companhia atua de modo a diversificar a exposição entre instituições financeiras de primeira linha.

Em razão da natureza do negócio desenvolvido pela Companhia, as vendas são bastante pulverizadas, o que acaba protegendo a estrutura financeira contra a inadimplência, tendo em vista a diluição dos riscos. A Administração possui políticas e procedimentos de análise de crédito de novos clientes utilizando consultas de restrição de crédito no mercado e análise da capacidade financeira. Com esta postura é possível manter um baixo índice de inadimplência e uma boa capacidade de previsão contra possíveis perdas.

### b. *Risco de liquidez*

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia 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 abordagem da Companhia 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 Companhia. O controle de liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é acompanhado diariamente, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessário, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

31 de dezembro de 2023	Fluxos de caixa contratuais				
	Valor Contábil	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	Mais que 2 anos
<b>Em reais</b>					
<b>Passivos financeiros não derivativos</b>					
Empréstimos bancários com garantia	24.978.447	4.054.100	24.468.278	-	-
Fornecedores e outras contas a pagar	7.530.297	497.481	7.032.816	-	-

## Idibra Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023  
Em reais, exceto quando de outra forma indicado

	<u>32.508.744</u>	<u>4.551.581</u>	<u>31.501.094</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>31 de dezembro de 2022</i>					
<i>Em reais</i>	<i>Valor Contábil</i>	<i>2 meses ou menos</i>	<i>2-12 meses</i>	<i>1-2 anos</i>	<i>Mais que 2 anos</i>
<b>Passivos financeiros não derivativos</b>					
Empréstimos bancários com garantia	9.387	3.793	5.652	-	-
Fornecedores e outras contas a pagar	<u>13.558.702</u>	<u>1.777.435</u>	<u>11.781.267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>13.568.089</u>	<u>1.781.228</u>	<u>11.786.919</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### c. *Risco de mercado*

A Companhia está exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados a seguir:

<b>Indexadores</b>	<b>Ativos financeiros</b>	<b>Passivos financeiros</b>
CDI	Aplicações financeiras	Empréstimos e financiamentos
IGP-M	Contas a receber de clientes	-
INCC	Contas a receber de clientes	-

\* \* \*

Maria Regina Saraiva Leão Dias Branco

CPF: 235.899.653-04

Diretora Presidente

Sandra Linhares Saraiva

CPF: 527.853.433-87

Contadora – CRC – CE 011.968/O-9