

***CIA SPE BRASIF
INCORPORAÇÃO E
CONSÓRCIO ETAPA I.***

*Demonstrações Financeiras para o Exercício
Fimdo em 31 de Dezembro de 2023 e Relatório
dos Auditores Independentes*

PremiumBravo Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ilmos. Srs.
Diretores e Acionistas
Cia SPE Brasif Incorporação e Consórcio Etapa I
Rio de Janeiro - RJ

Opinião sem ressalva

1. Examinamos as demonstrações contábeis da Cia SPE Brasif Incorporação e Consórcio Etapa I, 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 o resumo das principais políticas contábeis.
2. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cia SPE Brasif Incorporação e Consórcio Etapa I, 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.

Base para opinião sem ressalva

3. 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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Sociedade, 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.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

4. A administração é responsável pela elaboração adequada da apresentação das demonstrações contábeis de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 erro.

5. Na elaboração das demonstrações contábeis, 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.
6. Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

7. Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 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 contábeis.
8. 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 contábeis, 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 Sociedade.
 - 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 Sociedade. 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.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objeto de apresentação.
9. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.
 10. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e, comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2024.



PREMIUMBRAVO
Auditores Independentes
CRC- RJ 004216/8



LUIS AURÊNIO BARRETTO
Contador
CRC-RJ 076875/0

CIA SPE BRASIF INCORPORAÇÃO E CONSÓRCIO ETAPA I

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	2023	2022
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	1.784	4.855
Contas a receber	7	1.657	2.930
Impostos a recuperar		71	21
Estoques - lotes de terreno	8	1.481	1.591
Repasses a receber de parceiros	11	1.593	152
Outros ativos		-	4
Total circulante		6.586	9.553
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber	7	613	712
Depósitos judiciais		6	5
Total realizável a longo prazo		619	717
Total não circulante		619	717
Total do ativo		7.205	10.270
Passivo e Patrimônio Líquido			
Circulante			
Fornecedores	9	162	109
Obrigação com cessão de direitos creditórios	7	229	175
Obrigações Fiscais	10	68	71
Distratos a pagar		3	152
Dividendos a pagar	14.2	91	108
Outras obrigações		81	25
Total circulante		634	640
Não circulante			
Obrigação com cessão de direitos creditórios	7	233	269
Contingências		64	-
Partes relacionadas	11	1.336	834
Impostos diferidos	13	126	315
Total não circulante		1.759	1.418
Patrimônio Líquido			
Capital social	14.1	4.479	7.849
Reserva de lucros	14.3 e 14.4	333	363
Total patrimônio líquido		4.812	8.212
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		7.205	10.270

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIA SPE BRASIF INCORPORAÇÃO E CONSÓRCIO ETAPA I

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valores por ação)

	Nota explicativa	2023	2022
Receita líquida das vendas	16	929	1.472
Custo das vendas	17	<u>(110)</u>	<u>(879)</u>
Lucro bruto		819	593
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	18	43	(108)
Despesas gerais e administrativas	19	<u>(807)</u>	<u>(326)</u>
		(764)	(434)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		55	159
Resultado financeiro:	20		
Receitas financeiras		465	424
Despesas financeiras		<u>(15)</u>	<u>(49)</u>
		450	375
Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social		<u>505</u>	<u>534</u>
Imposto de renda e contribuição social	21	<u>(122)</u>	<u>(81)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>383</u>	<u>453</u>
Resultado por ação (R\$) – básico e diluído		<u>0,03</u>	<u>0,03</u>
Quantidade média ponderada de ações durante o exercício		<u>13.519.998</u>	<u>13.519.998</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIA SPE BRASIF INCORPORAÇÃO E CONSÓRCIO ETAPA I

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado do exercício	<u>383</u>	<u>453</u>
Resultado abrangente total	<u><u>383</u></u>	<u><u>453</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIA SPE BRASIF INCORPORAÇÃO E CONSÓRCIO ETAPA I

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

			Reservas de lucro			
	Nota	Capital	Reserva	Reserva de	Lucros /	Total do
	Explicativa	Social	Legal	retenção de	(Prejuízos)	patrimônio
				Lucros	acumulados	líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>7.849</u>	<u>18</u>	<u>693</u>	<u>-</u>	<u>8.560</u>
Reversão de dividendos propostos, conf. AGO em 25/05/2022	14.4	-	-	249	-	249
Distribuição dos lucros, conforme AGO em 28/07/2022	14.4	-	-	(942)	-	(942)
Lucro do exercício		-	-	-	453	453
Destinação do lucro líquido						
Constituição da reserva legal	14.3	-	23	-	(23)	-
Dividendos obrigatórios	14.2	-	-	-	(108)	(108)
Reserva de lucros	14.4	-	-	322	(322)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>7.849</u>	<u>41</u>	<u>322</u>	<u>-</u>	<u>8.212</u>
Redução de capital, conforme AGO em 18/05/2023	14.4	(3.370)	-	-	-	(3.370)
Distribuição dos lucros, conforme AGO em 18/05/2023	14.4	-	-	(322)	-	(322)
Lucro do exercício		-	-	-	383	383
Destinação do lucro líquido						
Constituição da reserva legal	14.3	-	19	-	(19)	-
Dividendos obrigatórios	14.2	-	-	-	(91)	(91)
Reserva de lucros	14.4	-	-	273	(273)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>4.479</u>	<u>60</u>	<u>273</u>	<u>-</u>	<u>4.812</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIA SPE BRASIF INCORPORAÇÃO E CONSÓRCIO ETAPA I

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	2023	2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro do exercício		383	453
Ajustes para conciliar o lucro (prejuízo) líquido:			
Provisão (reversão) para risco de crédito e distratos	7 e 8	(1.224)	(1.911)
Provisão (reversão) para contingências	12	64	-
Ajuste a valor presente de recebíveis	7	(17)	(3)
Juros com partes relacionadas		-	(135)
Impostos diferidos		107	30
		<u>(687)</u>	<u>(1.566)</u>
Variações nos ativos e passivos:			
Contas a receber		2.751	4.949
Impostos a recuperar		(50)	(19)
Estoques		(28)	9
Repasses a receber		1.441	330
Outros Ativos		3	3
Fornecedores		53	(157)
Obrigação com cessão de direitos creditórios		18	(88)
Obrigações fiscais		(300)	(435)
Distratos a pagar		(149)	126
Outros Passivos		57	(16)
		<u>914</u>	<u>4.702</u>
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais		<u>227</u>	<u>3.136</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Empréstimos concedidos a partes relacionadas		-	(3.725)
Recebimento de empréstimos concedidos a partes relacionadas		-	5.270
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento		<u>-</u>	<u>1.545</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Redução de capital social	14.1	(3.760)	-
Captação de empréstimos com partes relacionadas		502	27
Pagamento de dividendos		(430)	(1.027)
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento		<u>(3.298)</u>	<u>(1.000)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(3.071)</u>	<u>3.681</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		4.855	1.174
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		<u>1.784</u>	<u>4.855</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(3.071)</u>	<u>3.681</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIA SPE BRASIF INCORPORAÇÃO E CONSÓRCIO ETAPA I

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cia SPE Brasif Incorporação e Consórcio Etapa I, é uma sociedade de propósito específico e tem como objeto social o planejamento, a promoção e a implantação de empreendimento imobiliário, seja de loteamento, com base na Lei nº 6.766/79 e posteriores alterações, ou condomínio, sob o regime de incorporação imobiliária, previsto na lei nº 4.591/64 e posteriores alterações, em área de propriedade da SPE Alphaville Brasília Etapa I Empreendimento Imobiliário S.A., podendo, no desenvolvimento de suas atividades participar de consórcios como consorciada ou deter participações no capital social de outras sociedades.

Em 28 de maio de 2010, a Sociedade e a Alphaville Urbanismo S.A. constituíram o Consórcio Alphaville Brasília II – Fase I, para o desenvolvimento, implementação e comercialização do empreendimento imobiliário Alphaville Residencial I. O empreendimento imobiliário foi concluído em 2013. Atualmente, restam 17 lotes a comercializar.

A Sociedade não participou de outro empreendimento imobiliário além do Alphaville Residencial I. Dessa forma, suas demonstrações financeiras refletem basicamente as operações do Consórcio Alphaville Brasília II – Fase I, rateadas pelo percentual de participação nesse Consórcio.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a Legislação Societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas contábeis expedidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Essas práticas contábeis adotadas no Brasil estão substancialmente alinhadas com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB.

A emissão das demonstrações financeiras foram autorizadas pela administração da Companhia em 30 de abril de 2023.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas Demonstrações Financeiras são definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

3.2 Operação em conjunto (“joint operations”)

Em conformidade com o CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto, a Sociedade reconhece as transações da operação Consórcio Alphaville Brasília II – Fase I (operação em conjunto – “joint operation”) pelo percentual de participação acordado no Instrumento Particular de Constituição do Consórcio, resumidos abaixo:

- a) os ativos, exceto os lotes a comercializar, são reconhecidos nas demonstrações financeiras da Sociedade pela participação de 50%;
- b) os imóveis a comercializar são reconhecidos nas demonstrações financeiras da Sociedade pelo percentual de 50%;
- c) os passivos *joint operation* são reconhecidos nas demonstrações financeiras da Sociedade pela participação de 50%;
- d) as receitas de vendas e financeiras são reconhecidas nas demonstrações financeiras da Sociedade pela participação de 50%;
- e) custo dos lotes desenvolvidos são reconhecidos nas demonstrações financeiras da Sociedade pela participação de 50%;
- f) despesas gerais são reconhecidas nas demonstrações financeiras da Sociedade pela participação de 50%.

3.3 Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de impostos, líquida de distratos, quando aplicável. As principais fontes de receita são descritas a seguir:

- a) *Receita de venda de lotes* – A receita de venda de lotes é reconhecida quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

- i) A Sociedade transferiu ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade do bem;
- ii) A Sociedade não mantém envolvimento continuado na gestão do bem vendido em grau normalmente associado à propriedade e nem controle efetivo sobre o bem;
- iii) O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade;
- iv) É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluirão para a Sociedade;
- vi) Os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

Para os lotes não desenvolvidos, a Sociedade reconheceu a receita pelo percentual de evolução da obra, de acordo com o Interpretação Técnica ICPC 02 que trata da matéria.

- b) *Juros (receita financeira)* – A receita de ativo financeiro de juros é reconhecida quando for provável que os benefícios econômicos futuros deverão fluir para a Sociedade e o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade. A receita de juros é reconhecida pelo método linear com base no tempo e na taxa de juros efetiva sobre o montante do principal em aberto, sendo a taxa de juros efetiva aquela que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados durante a vida estimada do ativo financeiro em relação ao valor contábil líquido inicial desse ativo.

3.4 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Considerando que o financiamento de seus clientes é parte importante do contexto operacional da Companhia, a reversão do ajuste a valor presente é realizada tendo como contrapartida o próprio grupo de receita de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo, aplicados sobre o fluxo futuro dos recebíveis observando o andamento financeiro das obras.

3.5 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa e contas bancárias de livre movimentação e de aplicações financeiras que possuem características de disponíveis para venda e liquidez imediata, sendo registradas ao custo, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço e que não excedem o valor de mercado.

3.6 Tributação

- a) A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro presumido. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do

resultado, porque considera o percentual de presunção de lucro respectivamente de 8% e 12% sobre a receita operacional bruta. Para as demais receitas 100%. O imposto de renda e a contribuição social são calculados às alíquotas vigentes no fim do exercício sobre esse lucro presumido

- b) *Tributos diferidos* – Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de lotes urbanos são tributadas com base no regime de caixa e não com base no regime de competência. Dessa forma, a Sociedade reconhece o imposto de renda e contribuição social diferidos (“imposto diferido”) sobre essas diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada período de relatório e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Sociedade espera, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

3.7 Lotes a comercializar

Os lotes a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos loteamentos, que não excede ao seu valor líquido de realização. No caso de lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda não comercializados. Quando o custo dos lotes a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em desenvolvimento, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor não será recuperável.

3.8 Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante 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 praticamente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

- a) Provisão para risco de crédito da carteira imobiliária: 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: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada.
- b) Provisão para distrato: A Sociedade revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para distrato, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macroeconômicas esperadas e específicas de cada transação.
- c) Provisão para demandas judiciais: A sociedade reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Sociedade revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.

3.9 Determinação do valor justo

Diversas políticas e divulgações financeiras das Sociedades exigem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos abaixo. Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas àquele ativo ou passivo.

- a) Caixa e equivalentes de caixa – São definidos como ativos destinados a negociação. Os valores financeiros informados no balanço patrimonial aproximam-se dos valores justos em virtude do curto prazo de vencimentos desses instrumentos.
- b) Outros recebíveis, fornecedores, partes relacionadas e outras contas decorrentes das operações da Sociedade: o seu valor justo é estimado como valor presente de fluxo de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação. Esse valor justo é determinado para fins de divulgação.

3.10 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando da assinatura, por parte da Sociedade, de contratos de prestação de serviços, empréstimos, financiamentos, mútuos, e outros instrumentos afins.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, incluindo os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros.

3.10.1 Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros “disponíveis para venda” e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e finalidade para a qual foram adquiridos e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. 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 ou prática de mercado.

Seguem abaixo os princípios de reconhecimento e mensuração dos ativos financeiros:

- a) *Método de juros efetivos* – O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente.
- b) *Empréstimos e recebíveis* – Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis (inclusive contas a receber de clientes) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável. A receita de juros é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o reconhecimento dos juros seria imaterial. A Sociedade não possui empréstimos e não tem o costume de cobrar juros sobre seus recebíveis em atraso.
- c) *Redução ao valor recuperável de ativos financeiros* – Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada período de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo. Uma evidência objetiva pode incluir:

- a) Dificuldade financeira significativa do emissor ou contraparte; ou
- b) Violação de contrato, como uma inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal; ou
- c) Probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; ou
- d) Extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

O valor contábil do contas a receber é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

- d) *Baixa de ativos financeiros* – Na baixa de um ativo financeiro, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber e o ganho ou a perda acumulado que são reconhecidos no resultado.

3.10.2 Passivos financeiros

Seguem abaixo os princípios de reconhecimento e mensuração dos passivos financeiros da Sociedade:

- a) *Outros passivos financeiros* – Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e pontos pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.
- b) *Baixa de passivos financeiros* – A Sociedade baixa passivos financeiros somente quando as obrigações da Sociedade são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.
- c) *Provisão para distratos* – Quando os clientes, dos referidos contratos de imóveis vendidos, se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, a Companhia realiza provisão para distratos complementando o valor para a totalidade dos saldos em aberto e revertendo as receitas e os custos correspondentes. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS NA APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS FINANCEIRAS

Na aplicação das políticas financeiras da Sociedade descritas na nota explicativa nº 3, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores financeiros dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas

e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas financeiras são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

4.1 Principais julgamentos na aplicação das políticas financeiras

A seguir está apresentado o principal julgamento, exceto aquele que envolve estimativas (vide nota explicativa nº 4.2), efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas financeiras da Sociedade e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento – A Administração revisou os ativos financeiros da Sociedade em conformidade com a manutenção do capital e as exigências de liquidez e confirmou a intenção e a capacidade da Sociedade manter esses ativos até o vencimento. O valor contábil dos ativos financeiros mantidos até o vencimento é de R\$ 3.863 (31 de dezembro de 2022: R\$ 3.794). Os detalhes a respeito desses ativos estão descritos na nota explicativa 15.2 – Categorias de instrumentos financeiros.

4.2 Principais fontes de incerteza nas estimativas

A seguir, está apresentada a principal premissa a respeito do futuro e outras principais origens da incerteza nas estimativas no final de cada período de relatório, que podem levar a ajustes significativos nos valores financeiros dos ativos e passivos no próximo exercício.

Avaliação de instrumentos financeiros – Conforme descrito nas notas explicativas 3 e 15, a Sociedade usa técnicas de avaliação que incluem informações que não se baseiam em dados observáveis de mercado para estimar o valor justo de determinados tipos de instrumentos financeiros. A nota explicativa 15 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo de instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas.

5. NOVAS NORMAS E INTERPRETAÇÕES AINDA NÃO EFETIVAS

Enquanto aguarda a aprovação das normas internacionais pelo CPC, a Sociedade está procedendo sua análise sobre os impactos desses novos pronunciamentos em suas demonstrações financeiras.

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Sociedade, estão descritas a seguir. A Sociedade pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- Alterações ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas e ao CPC 18 (R2) – Investimentos em Coligadas, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto – Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto;
- Alterações ao CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Financeiras – Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes;
- Alterações ao CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Financeiras - Passivo Não Circulante com Covenants;
- Alterações ao CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa e ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações—Acordos de Financiamento de Fornecedores;
- Alterações ao CPC 06 (R2) – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de (“Sale and Leaseback”).

6. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” inclui depósitos bancários, e aplicações financeiras de liquidação imediata. O saldo dessa conta no final do período de relatório, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa pode ser conciliado com os respectivos itens dos balanços patrimoniais, como demonstrado a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bancos	1.274	1.967
Aplicações financeira	<u>510</u>	<u>2.888</u>
Total	<u><u>1.784</u></u>	<u><u>4.855</u></u>

7. CONTAS A RECEBER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Promitentes compradores de lotes	4.343	7.094
(-) Ajuste a valor presente	(202)	(219)
(-) Perda estimada com distratos	(1.799)	(2.163)
(-) Perda estimada com risco de crédito	(72)	(143)
(-) Perda estimada com descontos futuros	<u>-</u>	<u>(927)</u>
Total	<u><u>2.270</u></u>	<u><u>3.642</u></u>
	Curto prazo	2.930
	Longo prazo	<u>712</u>
	<u><u>2.270</u></u>	<u><u>3.642</u></u>

O saldo do Contas a receber, financiado pela Companhia, é atualizado pela variação do IGPM e IPCA, sendo a receita apurada registrada no resultado na rubrica “Receita de venda de lotes”.

As contas a receber de lotes vendidos foram mensurados a valor presente considerando a taxa de desconto segundo critérios descritos na Nota 3.4. A taxa praticada pela Companhia foi uma média de 4,57% para o exercício de 2023 (4,06% em 2022), líquida de IGPM.

O valor de ajuste a valor presente reconhecido “Receita operacional líquida” do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi uma receita de R\$ 17 (R\$ 3 em 2022).

O saldo da provisão para distratos é considerado suficiente pela Administração da Companhia para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber. Calcula-se a provisão sobre a margem bruta do empreendimento de acordo com as taxas médias estimadas de perdas a seguir:

- a) “a vencer” 0,4%(2,2% em 31 de dezembro de 2022);
- b) “vencidos até 90 dias” 0,7% (7% em 31 de dezembro de 2022);
- c) “vencidos entre 91 a 180 dias” 1,3% (14,4% em 31 de dezembro de 2022);
- d) “vencidos entre 181 a 360 dias” 13,4% (14,5% em 31 de dezembro de 2022);
- e) “vencidos acima de 360 dias” 84,7% (85,6% em 31 de dezembro de 2022)

As parcelas do não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

Vencimento

Vencidas:	2023	2022
Até 90 dias	145	532
De 91 a 180 dias	36	585
Acima de 180 dias	1.505	2.016
Total vencidas	<u>1.686</u>	<u>3.133</u>
A vencer:	2023	2022
2023	-	2.062
2024	1.007	786
2025	490	334
2026 em diante	1.160	779
Total a vencer	<u>2.657</u>	<u>3.961</u>
Total vencidos e a vencer	<u>4.343</u>	<u>7.094</u>
(-) Ajuste a valor Presente	(202)	(219)
(-) Perda estimada com distrato e risco de crédito	(1.799)	(2.163)
(-) Perda estimada com risco de crédito	(72)	(143)
(-) Perda estimada com descontos futuros	-	(927)
Total	<u>2.270</u>	<u>3.642</u>

Para determinar a recuperação do contas a receber de cliente, a Sociedade considera qualquer mudança na qualidade de crédito do cliente da data em que o crédito foi inicialmente concedido

até o final do período de relatório. A concentração do risco de crédito é limitada porque a base de clientes é abrangente e não há relação entre os clientes.

Em 2019, a Sociedade desenvolveu um plano estratégico para estimular as vendas e a moradia no loteamento desenvolvido. Foram oferecidas condições especiais de pagamento, podendo parcelar em até 24 vezes e ao final do contrato um desconto de 50% do saldo devedor. Para obtenção do desconto o cliente deve estar adimplente neste período e estar com as edificações da casa nas condições estipuladas no contrato. Este plano ficou vigente até dezembro de 2020.

No dia 02 de julho de 2019, a Sociedade realizou a cessão de créditos imobiliários com coobrigação. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica “Obrigações com cessão de direitos creditórios”

Ano da Cessão	Carteira Cedida	Carteira ao valor presente	2023	2022
2019	1.380	1.035	462	441
Total de créditos cedidos			<u>462</u>	<u>444</u>
Curto Prazo			229	175
Longo Prazo			233	269

8. ESTOQUES

	2023	2022
Lotes concluídos	601	573
Reversão custo provisão de distrato (Nota 3.11 (d))	<u>880</u>	<u>1.018</u>
Total	<u>1.481</u>	<u>1.591</u>

Os lotes são avaliados ao valor de custo dos gastos de urbanização, que não excedem o seu valor recuperável.

9. FORNECEDORES

	2023	2022
Fornecedores	<u>162</u>	<u>109</u>
Total	<u>162</u>	<u>109</u>

Refere-se a fornecedores de bens, serviços e taxa condominial.

10. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	2023	2022
PIS	1	1
COFINS	5	5
IRPJ	-	31
CSLL	7	17
IPTU	55	17
Total	<u>68</u>	<u>71</u>

11. PARTES RELACIONADAS

11.1 Controladora

A Companhia é controlada pela Brasif Invest Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia com 99,99% de participação.

11.2 Principais saldos e transações

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, assim como as transações que influenciaram o resultado dos exercícios, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia e seu acionista, conforme demonstrado a seguir:

Empresas	2023		2022	
	Ativo circulante e não circulante	Passivo não circulante	Ativo circulante e não circulante	Passivo não circulante
Alphaville Urbanismo S.A (a)	-	(843)	-	(834)
SPE Alphaville Brasília Etapa I Empreendimento Imobiliário S.A (a) e (b)	1.593	(493)	152	-
	<u>1.593</u>	<u>(1.336)</u>	<u>152</u>	<u>(834)</u>

- a) Essas transações referem-se a conta corrente com partes relacionadas sem incidência de juros e sem vencimento.
- b) Repasses a receber de parceiro imobiliário;

12. CONTINGÊNCIAS

A Sociedade, a exemplo das demais empresas que operam no país, estão sujeitas à contingências fiscais, trabalhistas e cíveis. Com base em informações dos assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, constituiu-se provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso, como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cível	64	-
Total	<u>64</u>	<u>-</u>

Existem, também, outros processos avaliados pelos assessores jurídicos externos e pela Administração, como sendo de risco possível, no montante de R\$ 269 em 2023 (R\$ 238 em 31 de dezembro de 2022) para os quais nenhuma provisão foi constituída tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

13. IMPOSTOS DIFERIDOS

A Sociedade entende que o imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS para pagamentos diferidos são registrados para refletir os efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias da base tributária, que determinam o momento do pagamento, à medida que as vendas de imóveis são recebidas.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PIS diferido	7	25
COFINS diferido	34	115
IRPJ diferido	72	131
CSLL diferido	13	44
Total	<u>126</u>	<u>315</u>

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social autorizado, subscrito e integralizado está representado por 13.519.998 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Acionistas	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	Ações	%	Ações	%
Brasif Invest Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	13.519.997	99,999%	13.519.997	99,999%
Brasif S/A Administração e Participações S/A.	1	0,001%	1	0,001%
Total	<u>13.519.998</u>	<u>100%</u>	<u>13.519.998</u>	<u>100%</u>

Em 18 de maio de 2023, a Companhia aprovou a redução de capital em R\$ 3.370, sem o cancelamento de ações.

14.2 Destinação do lucro líquido

Do lucro do exercício, destinar-se-ão, salvo deliberação em contrário da Assembléia Geral de acionistas: 5% para constituição da reserva legal; 25% para dividendos mínimos obrigatórios; e 70% para constituição da reserva de retenção de lucros, da seguinte forma:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	383	453
(-) Reserva legal (5%)	<u>(19)</u>	<u>(23)</u>
Base de cálculo para os dividendos mínimos	<u>364</u>	<u>430</u>
Dividendos mínimos obrigatórios	25%	25%
Dividendo anual mínimo obrigatório R\$0,007 por mil ações (R\$0,007 por mil ações - 2022)	<u>(91)</u>	<u>(108)</u>
Saldo destinado para reserva de retenção de lucro	<u><u>273</u></u>	<u><u>322</u></u>

14.3 Reserva legal

Conforme previsto no Estatuto Social da Sociedade, essa reserva é constituída obrigatoriamente à base de 5% do lucro líquido do exercício, até atingir 20% do capital social realizado ou 30% do capital social acrescido das reservas de capital. Após esse limite, a apropriação não mais se faz obrigatória. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social ou para compensar prejuízos acumulados.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial em 01 de janeiro	41	18
Destinação de 5% do lucro	<u>19</u>	<u>23</u>
Saldo final em 31 de dezembro	<u><u>60</u></u>	<u><u>41</u></u>

14.4 Reserva de retenção de lucros

O saldo remanescente do lucro do exercício, após a destinação para a reserva legal e para o pagamento de dividendos mínimos obrigatórios foi destinado à constituição de reservas de lucro.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial em 01 de janeiro	322	693
Constituição da reserva do lucro	273	322
Reversão dividendos propostos, vide AGE de 25/05/2022	-	249
Distribuição de dividendos R\$ 0,23 por mil ações (R\$0,07por mil ações – 2022)	<u>(322)</u>	<u>(942)</u>
Saldo final em 31 de dezembro	<u><u>273</u></u>	<u><u>322</u></u>

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

15.1 Gestão de risco de capital

A Sociedade administra seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da

otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A Sociedade não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital. A Administração revisa constantemente a sua estrutura de capital. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

15.2 *Categorias de instrumentos financeiros*

	2023			2022		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	1.784	-	1.784	4.855	-	4.855
Contas a receber	-	2.270	2.270	-	3.642	3.642
Partes relacionadas	-	1.593	1.593	-	152	152
(Passivos)						
Fornecedores	-	(162)	(162)	-	(109)	(109)
Distratos a pagar	-	(3)	(3)	-	(152)	(152)
Dividendos a pagar	-	(91)	(91)	-	(108)	(108)
Partes relacionadas		(1.336)	(1.336)		(834)	(834)
Líquido	1.784	2.271	4.055	4.855	2.591	7.446

Os valores de realização estimados de passivos financeiros da Sociedade foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Julgamentos foram requeridos na interpretação dos dados de mercado para produzir as estimativas dos valores de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

A Administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

15.3 Objetivos da administração dos riscos financeiros

O Departamento de Tesouraria Corporativa da Sociedade presta serviços às empresas, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e estrangeiros, e monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Sociedade por meio de relatórios de riscos internos que analisam as exposições por grau e relevância dos riscos. Esses riscos incluem o risco de mercado (inclusive risco de moeda, risco de taxa de juros e outros riscos de preços), o risco de crédito e o risco de liquidez.

15.4 Risco de mercado

As exposições ao risco de mercado são mensuradas em bases contínuas e acompanhadas pela Administração da Sociedade.

15.5 Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

A determinação do valor justo dos passivos financeiros é apresentada a seguir:

- a) O valor justo dos passivos financeiros que apresentam termos e condições padrão e são negociados em mercados ativos é determinado com base nos preços observados nesses mercados.
- b) O valor justo dos passivos financeiros é determinado de acordo com modelos de precificação geralmente aceitos baseado em análises dos fluxos de caixa descontados.

Os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros não apresentam diferenças significativas dos valores contabilizados.

15.6 Gestão de risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Sociedade incorrer em perdas financeiras. A Sociedade adotou a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência. A Sociedade utiliza informações financeiras disponíveis publicamente e seus próprios registros para avaliar seus principais clientes. A exposição da Sociedade e as avaliações de crédito de suas contrapartes são continuamente monitoradas e o valor agregado das transações concluídas é dividido entre as contrapartes aprovadas. A exposição do crédito é controlada pelos limites das contrapartes, que são revisados e aprovados pela Administração.

As contas a receber de clientes estão compostas por um grande número de clientes diferentes. Uma avaliação contínua do crédito é realizada na condição financeira das contas a receber. Para fazer face às possíveis perdas com créditos de liquidação duvidosa, são constituídas provisões para perda, entretanto, a Sociedade não identificou a necessidade de constituição de provisão para perdas.

A Sociedade não possui nenhuma exposição ao risco de crédito com nenhuma contraparte ou grupo de contrapartes com características semelhantes. A Sociedade define como contrapartes como tendo características semelhantes aquelas que são empresas relacionadas. Não há concentração de risco de crédito.

Adicionalmente, a Sociedade não detém nenhuma garantia ou outras garantias de crédito para cobrir seus riscos de crédito associados aos seus ativos financeiros.

15.7 Gestão do risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Financeira, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Sociedade gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

16. RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS

Segue abaixo conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração do resultado do exercício:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita de vendas de lotes e outras	1.014	1.182
(Provisão) reversão para distratos (Nota 3.9.2)	1.292	2.814
Ajuste a valor presente	17	2
Menos:		
Distratos e renegociações	(1.408)	(2.577)
Impostos sobre vendas	14	51
Receita operacional líquida	<u>929</u>	<u>1.472</u>

17. CUSTOS DE VENDAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custos de incorporação e construção	28	(11)
(Provisão) reversão de custo de distrato (Nota 3.9.2)	(138)	(868)
Custo das Vendas	<u>(110)</u>	<u>(879)</u>

18. DESPESAS DE VENDAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Marketing e corretagem	(28)	(74)
Perda estimada com crédito de liquidação duvidosa	71	(34)
Total	<u>43</u>	<u>(108)</u>

19. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Auditoria	(27)	(29)
Contabilidade	-	(44)
Condomínio	(420)	(160)
IPTU	(144)	(72)
Condenações judiciais	(71)	(15)
Cartorárias	(69)	6
Constituição (Reversão) de passivos contingentes	(64)	-
Outros	(12)	(12)
Total	<u>(807)</u>	<u>(326)</u>

20. RECEITA (DESPESA) FINANCEIRA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	464	289
Juros com atualização monetária	1	-
Juros com conta corrente	-	135
Total de receitas financeiras	<u>465</u>	<u>424</u>
Despesas financeiras		
Juros s/ cessão de crédito	(18)	55
Juros s/ fornecedores	4	(101)
Despesas bancárias	(1)	(1)
IOF	-	(2)
Total de despesas bancárias	<u>(15)</u>	<u>(49)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>450</u>	<u>375</u>

21. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita de Vendas	(394)	(1.395)
Receitas Financeiras	<u>465</u>	<u>424</u>
Total de receitas tributáveis	<u>71</u>	<u>(971)</u>
Base de cálculo sobre a receita de vendas (alíquota de presunção 8% para IR)	(32)	(112)
Base de cálculo sobre a receita de vendas (alíquota de presunção 12% para CSLL)	(47)	(167)
Base de cálculo sobre a receita financeira (alíquota de presunção 100%)	<u>465</u>	<u>424</u>
Aliquota vigente de Imposto de renda 25% (15% alíquota base + 10% alíquota adicional)	(84)	(58)
Aliquota vigente de contribuição social 9%	<u>(38)</u>	<u>(23)</u>
Despesa Registrada	<u>(122)</u>	<u>(81)</u>

As declarações de rendimentos da Sociedade estão sujeitas a revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais durante o prazo de cinco anos. Outros impostos, taxas e contribuições estão também sujeitos a essas condições, conforme legislação aplicável.

22. COBERTURA DE SEGUROS

A Sociedade não possui seguros contratados.
