

Construtora Eldorado S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

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

Nota 1 - Contexto operacional

A Construtora Eldorado S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Lavras, estado de Minas Gerais, constituída em 31 de agosto de 2012, cuja atividade exclusiva é a empreender um loteamento, na condição de condomínio fechado em área localizada na cidade de Valparaíso de Goiás, estado de Goiás.

Nota 2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis

Apresentação das demonstrações financeiras

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas 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 Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras apresentadas foram elaboradas com observância às disposições da Lei 6.404/76 e suas alterações, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CPC), as quais abrangem a Legislação Societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

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

Nota 3 - Principais práticas contábeis

3.1 - Reconhecimento da Receita

A Companhia adota o CPC 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, o qual estabelece 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 companhias fechadas brasileiras do setor de imobiliário. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a

seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de venda imobiliária, 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. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC" (*percentagem of conclusion*), "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. 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 nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, são contabilizadas como contas a receber, 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.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

3.2 – Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos, quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

3.3 – Tributação

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL), com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 anuais para IRPJ e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

A Companhia adota, como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

Impostos diferidos

O imposto de renda, contribuição social, PIS e COFIN diferidos, são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos, quando aplicável, reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as

alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando os respectivos impostos forem realizados.

Os impostos diferidos passivos, referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebidos.

3.4 - Instrumentos Financeiros

Os ativos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes os quais foram adquiridos e disponibilizados.

Os passivos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes nos quais eles serão liquidados considerando a data de cada balanço, incluindo juros provisionados e variações monetárias de acordo com as condições contratuais.

São classificados como ativo e passivo circulante, quando estiver mantido essencialmente com finalidade de ser negociado ou deve ser liquidado no período de até doze meses após a data do balanço.

3.5 – Demonstração dos Resultados Abrangentes - DRA

A Companhia elabora demonstração dos resultados abrangentes (DRA), nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 (R1), a qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

3.6 - Caixa e equivalentes de caixa

Conforme determina a Resolução do CFC No. 1.296/10 (NBC –TG 03) – Demonstração do Fluxo de Caixa e Resolução do CFC No. 1.376/11 (NBC TG 26) – Apresentação Demonstrações Contábeis, os valores contabilizados neste sub-grupo representam moeda em caixa e depósitos à vista em conta bancária, bem como os recursos que possuem as mesmas características de liquidez de caixa e de disponibilidade imediata ou até 90 (noventa) dias e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Bancos c/movimento	37.372	5.602
Aplicações Financeiras	389.761	455.670
Numerários em Trânsito	4.315	4.315

3.7 - Clientes

A contas a receber de clientes são registradas pelo valor nos contratos de venda, com os devidos reajustes anuais e variações positivas e/ou negativas em virtude de aditivos contratuais.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Clientes Imóvel Vendido	4.482.576	4.533.891
(-) Dep. Ident. Receita Receb. Cliente	(442)	(1.612)
Total Circulante	4.480.964	4.533.449
Não Circulante	33.898.263	36.711.066
Total Clientes Curto e Longo Prazo	38.379.227	41.244.515

3.8 – Estoque

Os estoques estão sendo registrados pelo custo original de aquisição e investimentos do empreendimento. O total em 31 de dezembro de 2023, representa o total do saldo de lotes em estoque.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Loteamento Fechado Ouro Verde	8.132.896	7.812.721
Provisão Retorno Custo c/Distratos	1.158.775	1.011.661

3.9 - Adiantamento a Fornecedores

Os adiantamentos a fornecedores, são para garantir o fornecimento de insumos e materiais, prestação de serviços e de reposição para as atividades principais da companhia.

3.10 - Depósitos Judiciais

Existem situações em que a Companhia questiona a legitimidade de determinados passivos ou ações movidas contra si. Por conta desses questionamentos, por ordem judicial ou por estratégia da própria administração, os valores em questão poder ser depositados em juízo, sem que haja a caracterização da liquidação do passivo.

3.11 – Fornecedores

O total de R\$ 13.721 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 29.455 mil em 31 de dezembro de 2022), refere-se à liquidação de despesas com fornecedores, relativas às aquisições, manutenções, serviços e equipamentos para realização das atividades da Companhia.

3.12 – Impostos Diferidos

O total de R\$ 366.273 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 389.143 milhões em 31 de dezembro de 2022), refere-se a provisão de impostos federais (PIS/COFINS/IRPJ/CSLL), sobre a carteira ainda não recebida de clientes, relativo aos contratos de venda.

DESCRIÇÃO	2023 – R\$	2022 – R\$
Cofins	134.477	179.198
Pis	29.137	38.826
IRPJ	118.397	103.446
CSLL	79.480	64.411
Total do Circulante	361.491	385.881
Não Circulante	2.231.264	2.481.871
Total Curto e Longo Prazo	2.592.755	2.867.752

3.13 - Lucros a Distribuir

A empresa reconhece no passivo, lucros a serem pagos aos acionistas, após constituição de reservas de lucro, aprovadas na AGO. No exercício de 2023, foram distribuídos R\$ 461.298 mil.

3.14 - Distratos de Vendas a Pagar

Refere-se a valores já negociados administrativamente e judicialmente, com os clientes que solicitaram o distrato de seu imóvel junto a Companhia. Conforme negociação do distrato e

conforme cláusulas contratuais, esses valores podem ser devolvidos à vista ou de forma parcelada.

3.15 - Capital social

O capital social subscrito e totalmente integralizado, é representado por 6.000.000 de ações, sendo todas ordinárias nominativas, totalizando R\$ 6.000.000,00.

3.16 - AFAC – Adiant. p/Futuro Aum. Capital

Nesta conta estão registrados os recursos recebidos dos acionistas, até o fim do exercício de 2023, a título de investimentos destinados à expansão das atividades da empresa.

3.17 - Reservas de Lucros

Reserva Legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. A mesma já atingiu o limite de 20% conforme legislação e o montante da mesma soma-se R\$ 1.200.000 em 31 de dezembro de 2023.

Reserva de Lucros a Realizar

A constituição da reserva de lucros a realizar é constituída com o objetivo de evidenciar a parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de seu reconhecimento na escrita contábil.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia compensou o prejuízo do exercício corrente contra o saldo acumulado da reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 1.102 milhões.

3.18 - Receita Operacional Líquida

As receitas de vendas de unidades imobiliárias e de serviços são oriundas dos contratos de venda junto aos clientes. Os totais incluindo as deduções em dezembro de 2023 e 2022, foram de R\$ 1.901.040 e R\$ 2.600.038 respectivamente.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Receita das Unid. Imob. Vendidas	13.051.447	20.029.728
Receita de Prest. de Serviço	7.413	-0-
(-) Provisão p/Risco de Crédito	(8.496.500)	(13.030.400)
(-) Deduções da Receita Bruta	(2.661.320)	(4.399.290)
Total	1.901.040	2.600.038

Quanto as Deduções da Receita Bruta, elas estão representadas pelos impostos legais COFINS, PIS, ISSQN e Devoluções de Vendas.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
(-) Devolução de Vendas	2.483.536	3.683.772
(-) COFINS	123.807	608.778
(-) PIS	53.977	106.740
Total	2.661.320	4.399.290

3.19 - Custo dos Imóveis Vendidos

Representa as baixas dos valores dos estoques, relativo aos imóveis vendidos, pelo método POC.

3.20 - Despesas Operacionais

Compreendem-se as despesas com pessoal, comerciais, administrativas, tributárias e de depreciação, necessárias à manutenção das atividades da Companhia, conforme segue:

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Despesas Comerciais	(708.813)	(785.873)
Despesas Gerais e Administrativas	(324.670)	(889.143)
Despesas Tributárias	(222.031)	(50.315)
Depreciação/Amortização	(553)	(553)
Total	(925.874)	(1.122.120)

3.21 - Resultado Financeiro

Esse sub-grupo representa as despesas com juros pagos, e receita de juros sobre as parcelas vencidas de clientes, remuneração de aplicações financeiras e outras despesas e receitas financeiras.

3.22 - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL, foi elaborada seguindo as disposições contidas no CPC 26(R1) e demonstra as ocorrências até 31 de dezembro de 2023, bem como as modificações até 31 de dezembro de 2022, nas contas que compõem o grupo do Patrimônio Líquido.

3.23 - Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

De acordo com a Lei 11.638/2007 e CPC 03(R2), a Construtora Eldorado S/A, apresenta a Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC, pelo método indireto.

O Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais em 31 de dezembro de 2023, apresenta um saldo de R\$ 427.159 mil (R\$ 1.397.009 milhões em 31 de dezembro de 2022) e referem-se aos resultados das variações apresentadas até o mês de dezembro de 2023 e 2022, das principais atividades da Companhia.

3.24 - Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

O Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo de R\$ 389.761 mil e representa os investimentos em aplicações financeiras.

O saldo em aplicações financeiras no exercício de 2022, foi incluído na linha “Saldo final de caixa equivalentes” e em 2023 o saldo em aplicações financeiras foi reclassificado para “Atividades de Investimentos”.

3.25 - Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento em 31 de dezembro de 2023, apresenta um saldo negativo de R\$ 461.298 mil (R\$ 1.289.691 milhões negativos em 31 de dezembro de 2022) e representa os pagamentos de dividendos ao acionista e aporte de capital.

Lavras, 31 de dezembro de 2.023

Mônica Marley Dumont Vieira
Contadora
CRC/MG: 79504/O-4