

Construtora Carvalho Pereira S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 1 - Contexto operacional

A Construtora Carvalho Pereira S.A. com sede em Brasília/DF, constituída em 06 de maio de 2008, cuja atividades principais são loteamento de imóveis próprios e construção de edifícios.

A Companhia possui um plano de crescimento, baseado na ampliação do seu banco de terrenos e consequentemente aumento no volume de lançamentos, visando fortalecer sua expansão geográfica e a diversificação de seus produtos no cenário nacional.

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 Participação em investidas

Nas demonstrações, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

3.5 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.

3.6 – 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.

3.7 - 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\$
Caixa Geral	15.485	19.711
Bancos c/movimento	178.598	53.128
Aplicações Financeiras	2.875	4.613
Numerários em Trânsito	-0-	527.856

Os registros que estavam alocadas no sub-grupo “Numerários em Trânsito”, foram reclassificados para a conta contábil “Depósitos Judiciais” no exercício de 2023, pois tratam-se de transferências para contas judiciais em discussão na justiça.

3.8 - Clientes

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

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Clientes Imóvel Vendido	17.428.932	16.318.110
Aluguéis a Receber	7.420	11.000
Caução/Seguro Garantia	4.000	3.250
(-) Dep. Ident. Receita Receb. Cliente	(188.422)	(191.176)
Cartão de Crédito	2.199	-0-
Total Circulante	17.254.129	16.141.184
Não Circulante	87.454.363	81.920.109
Total Clientes Curto e Longo Prazo	104.708.492	98.061.293

3.9 - Estoques

Os estoques estão sendo registrados pelo custo original de aquisição e construção dos empreendimentos. O total em 31 de dezembro de 2023, representa o total do saldo de lotes em desenvolvimento, lotes e edificações concluídos e de terrenos (terra nua).

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Lotes em desenvolvimento/concluídos	54.654.721	57.280.142
Terrenos	3.572.261	3.539.556
Edificações concluídas	3.020.335	2.880.108

3.10 - Adiantamentos 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.

3.11 - 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. O saldo do grupo “Numerários em Trânsito”, foi transferido para esse grupo, por se tratar de saídas de numerários para contas judiciais, relativos processos em andamento.

3.12 – Participação Permanentes em Outras Coligadas/controladas

São valores investidos em outra sociedade, para aquisições de bens móveis e/ou imóveis, construção de novos empreendimentos e para atender as necessidades de capital de giro das controladas. Os mesmos estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional.

Controladas/Coligadas	2023 – R\$	2022 – R\$	Resultado da Equivalência Patrimonial
Construtora Eldorado S/A	16.182.205	16.595.324	(211.088)
Cap Rossevelt Empreend. Imobiliários Ltda	1.789.763	2.172.127	(474.657)
Bocaiúva Empreend. Imobiliários Ltda	1.030.283	1.173.843	-0-
Santo Antão Empreend. Imobiliários Ltda	55.074	55.074	-0-
CCPARQ Queimadas Empreend. Imob. Ltda	7.897	7.897	(374)
Solar Emrpeend. Imobiliários Ltda	956.248	902.185	6.582
Residencial Porto Cabo – SCP	567.883	581.579	136.304
Total em Investimentos	127.625.813	96.275.905	(543.233)

3.13 - Imobilizado e Intangível

Bens	Saldo em 31/12/2022	Adições	Transferências /Baixas	Saldo em 31/12/2023
Móveis e Utensílios	110.858	-0-	-0-	110.858
Veículos/Caminhões	684.243	12.490	-0-	696.733
Equipamentos de Informática	49.544	14.959	-0-	64.503
Máquinas e Equipamentos	1.371.289	5.980	775.000	602.269
Total do Imobilizado	2.215.934	33.429	775.000	1.474.363
Deprec. Acumulada	(1.448.393)	(56.660)	366.618	(1.138.435)
Total do Imobilizado Líquido	767.541			335.927

O imobilizado está registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. As movimentações ocorridas no exercício, são oriundas de aquisições, alienações e baixas por inservibilidade.

3.14 - Fornecedores

O total de R\$ 403.644 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 378.595 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.

3.15 - Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais

O total de R\$ 219.823 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 378.595 mil em 31 de dezembro de 2022), refere-se aos valores apropriados relativos a salários, remunerações, benefícios assistenciais a pagar, encargos sociais a pagar, apropriações mensais por competência, para pagamento de férias e respectivos encargos sociais e obrigações fiscais com a União e Municípios.

DESCRIÇÃO	2023 – R\$	2022 – R\$
Salários a Pagar	13.030	19.744
Rescisões a Pagar	1.430	4.473
Férias	34.902	70.699
Outras verbas salariais a pagar	-0-	455
Encargos Sociais a Pagar	20.821	25.958
Benefícios e Contrib. Assistenciais	63	258
Tributos Federais s/Faturamento a Pagar	122.484	90.693
Impostos retidos a Pagar	27.093	4.291
Total	219.823	216.571

3.16 - Impostos Diferidos

O total de R\$ 1.168.045 milhões em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.321.798 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	523.091	597.605
Pis	113.336	129.480
IRPJ	343.172	382.517
CSLL	188.446	212.194
Total do Circulante	1.165.045	1.321.796
Não Circulante	4.993.489	4.312.616
Total Curto e Longo Prazo	6.158.534	5.634.412

3.17 - Lucros a Distribuir aos acionistas

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 dividendos aos acionistas no montante de R\$ 2.819.502 milhões.

3.18 - Obrigações com Parceiros

Refere-se aos valores recebidos de clientes, relacionados a participação de parceiros em diversos empreendimentos imobiliários, que são provisionados para serem repassados aos parceiros, conforme normas dos contratos de parceria.

3.19 - 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 a vista ou de forma parcelada.

3.20 - Receita de venda diferida

São registradas nesse grupo, os valores relativos à venda de imóveis da Companhia e de parceiros e seus respectivos impostos, onde a obra ainda está em andamento até o final do exercício de 2023. Os valores são registrados, conforme o percentual de execução e/ou conclusão da obra (método POC).

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Receita Diferida Obras não acabadas de Parceiros a Repassar	14.681.089	16.521.724
Receita Diferida Obras não acabadas da Companhia	2.429.694	2.902.080
Impostos s/venda obras não acabadas	(157.518)	(229.215)
Total da Receita Diferida	16.953.265	19.194.589

3.21 - Capital social

O capital social subscrito é representado por 17.833.295 de ações, sendo todas ordinárias nominativas, totalizando R\$ 17.833 milhões, totalmente integralizadas.

3.22 - 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 suprir as despesas operacionais da companhia.

3.23 - 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.

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 constituiu reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 7.559 milhões.

3.24 - Receita Operacional Líquida

As receitas de vendas de unidades imobiliárias, de serviços e aluguéis são oriundas dos contratos de venda e de aluguéis junto aos clientes. Os totais incluindo as deduções em dezembro de 2023 e 2022, foram de R\$ 19.033.394 e R\$ 19.410.210 respectivamente.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Receita das Unid. Imob. Vendidas	42.530.879	41.487.671
Receita de Aluguéis	400	23.600
Receita de Prest. de Serviço	72.991	55.920
(-) Provisão p/Risco de Crédito	(18.600.491)	(14.020.043)
(-) Deduções da Receita Bruta	(4.970.385)	(8.136.938)
Total	19.033.394	19.410.210

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	3.521.697	6.852.463
(-) COFINS	1.190.702	1.055.733
(-) PIS	257.986	228.742
Total	4.970.385	8.136.938

3.25 - Custo dos Imóveis Vendidos

Representa as baixas dos valores dos estoques, relativo aos imóveis vendidos, tanto das obras acabadas, como as obras em andamento pelo método POC.

3.26 - Despesas Operacionais

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

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Despesas Comerciais	(963.384)	(822.276)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.335.805)	(1.069.356)
Despesas Tributárias	(871.304)	(890.490)
Depreciação/Amortização	(56.661)	(83.658)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(60.859)	(5.069)
Resultado Equivalência Patrimonial	(543.233)	1.589.861
Total	(3.831.245)	(1.280.988)

3.27 - 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.

3.28 - 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.

3.29 - 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.

3.30 - Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

De acordo com a Lei 11.638/2007 e CPC 03(R2), a Companhia, 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\$ 1.476.129 milhões (R\$ 3.563.271 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.

3.31 - Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

O Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo R\$ 208.162 mil (R\$ 675.739 mil negativo em 31 de dezembro de 2022) e representa as aplicações no imobilizado, venda de bens, investimentos em outras empresas e rendimentos em aplicações financeiras.

3.32 - 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\$ 1.563.047 milhões (R\$ 3.285.636 milhões negativos em 31 de dezembro de 2022) e representa os pagamentos de dividendos ao acionista, aporte de capital e pagamentos de empréstimos.