

# Insampa Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ: 25.236.346/0001-14

NIRE: 35.300.493.389

(Companhia fechada)

Senhores Acionistas:

De conformidade com as determinações legais e estatutárias, apresentamos para exame e deliberações o Balanço Patrimonial, as Demonstrações de Resultado do Exercício, as Mutações Patrimoniais, as Demonstrações do Fluxo de Caixa – Método Indireto e as Notas Explicativas, referentes ao Balanço especial levantado em 31/12/2022 e 31/12/2023. Ficamos à inteira disposição dos senhores acionistas para quaisquer informações que julgarem necessárias ao perfeito esclarecimentos das contas e atos da gestão encerrada.

São Paulo - SP, 13 de junho de 2024.

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
(Em Reais)

## **1 Contexto operacional**

Insampa Empreendimentos Imobiliários S.A é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 19/07/2016, com sede em São Paulo - SP tem por objeto social a compra e venda de propriedades, terrenos, edificações e imóveis em áreas rurais e/ou urbanas, com todos os seus pertences, instalações e equipamentos. Enquanto não vendidos, os bens imóveis poderão ser objeto de locação a terceiros, como estratégia para facilitar a realização de sua venda.

## **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As Demonstrações Contábeis 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 Conselho Federal de Contabilidade – CFC em especial os critérios e procedimentos definidos pela NBC TG – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

## **3 Resumo das principais práticas contábeis**

### **a. Moeda funcional**

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia.

### **b. Instrumentos financeiros não derivativos**

#### *Caixa e equivalentes de caixa*

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Grupo na gestão das obrigações de curto prazo.

#### *Ativos financeiros disponíveis para venda*

Ativos financeiros disponíveis para venda são ativos financeiros não derivativos que são designados como disponíveis para venda ou não são classificados em nenhuma das categorias anteriores de ativos financeiros. Ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido de qualquer custo de transação diretamente atribuível.

#### *Determinação do valor justo*

As aplicações em fundos de investimentos são avaliadas com base no valor da cota divulgada pelo Administrador do fundo investido, que reflete o valor de mercado dos investimentos que compõem a carteira do respectivo fundo.

### **c. Estimativas contábeis**

A elaboração de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e no registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem o valor residual do ativo imobilizado e provisões para perdas de ativo imobilizado, provisão para devedores duvidosos, provisão para obsolescência de estoques e provisão para contingências.

### **d. Estoques**

São imóveis destinados à venda, registrados ao custo de aquisição, que não excede o valor de mercado.

### **e. Investimentos**

Os investimentos são avaliados pelo método do custo ou método de equivalência patrimonial. O método do custo é aplicado às empresas não consideradas coligadas ou controladas.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do

poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

#### **f. Imobilizado**

O imobilizado, que é originado por aquisições, está registrado pelo valor de custo de aquisição ou valor atribuído na data de aquisição, inferior aos parâmetros de mercado. Os ativos não estão avaliados a preço de mercado, bem como não estão avaliados nas condições gerais e do estado físico de bens e equipamentos já utilizados.

A depreciação do imobilizado de uso é calculada pelo método linear, com base em taxas anuais que contemplam a vida útil e econômica dos bens, sendo 4% a.a. para imóveis urbanos. A Companhia não realizou qualquer reavaliação da vida útil dos bens.

#### **g. Provisões e passivos contingentes**

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das provisões e das contingências passivas são efetuadas de acordo com os critérios definidos pelo CPC 25.

- Provisões - Sempre que a perda for avaliada como provável, o que ocasionaria uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações, e que quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente.
- Passivos contingentes - É utilizado para passivos que não são reconhecidos, pois a sua existência somente será confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros e incertos que não estejam totalmente sob o controle da Administração. Os passivos contingentes não satisfazem os critérios de recolhimento, pois são considerados como perdas possíveis, devendo ser apenas divulgados em notas explicativas, quando relevantes. As obrigações classificadas como remotas não são provisionadas e nem divulgadas.

#### **h. Outros ativos e passivos**

Os ativos foram demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos e a provisão para perda, quando necessário. Os passivos demonstrados incluem os valores conhecidos e calculáveis, acrescidos dos encargos incorridos.

#### **i. Aspectos fiscais**

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base no regime de tributação do Lucro Presumido.

#### **j. Reconhecimento da Receita**

A receita de aluguel é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento.

## **4 Caixa e equivalente de caixa**

Descrição	2023	2022
Banco conta-movimento	5.888	2.553
<b>Total</b>	<b>5.888</b>	<b>2.553</b>

## **5 Estoque**

O estoque é composto por imóveis em áreas urbanas destinadas à venda, apresentados ao custo de aquisição.

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Condomínio Módulo Rebouças escritório 204	751.624	751.624
Condomínio Módulo Rebouças escritório 205	563.897	563.897
Condomínio Módulo Rebouças escritório 206	498.772	498.772
Condominio Harmonia 1250 – Escritorio n° 82 Matrícula n° 134.734	1.304.313	0
<b>Total</b>	<b>3.118.606</b>	<b>1.814.293</b>

## 6 Investimentos

Os investimentos estão registrados ao custo histórico e correspondem a investimento em empreendimentos de incorporação imobiliária junto a Idea Zarvos e estão estruturados por meio de contratos de participação em um modelo de Sociedades de Cotas de Participação (“SCPs”) ou Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”). Os custos são compartilhados, de forma proporcional ao percentual de participação nos investimentos. Sendo o seguinte:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Harmonia – SPE 7	0	1.220.335
Harmonia – SPE 7 - Benfeitorias	0	19.252
Idea Empreendimentos 48 Ltda.	253.091	253.091
<b>Total</b>	<b>253.091</b>	<b>1.492.678</b>

## 7 Imobilizado

<b>Descrição</b>	<b>Móveis e Utensílios</b>	<b>Imóveis</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	116.950	3.074.861
(+) Adições	-	-
(-) Alienações/Baixas	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	116.950	3.074.861

<b>Depreciação</b>	<b>Móveis e Utensílios</b>	<b>Imóveis</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-73.038	-344.385
(+) Alienações/Baixas	-	-
(-) Depreciação	-15.896	-86.096
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-88.934	-430.481

## **8 Partes Relacionadas**

### Ativo

Empréstimos em conta corrente não formalizado para empresas ligadas e sócia no decorrer do exercício no total de R\$ 0 (Em 2022 R\$ 113.742);

### Passivo

Empréstimos em conta corrente não formalizado com sócia e empresas ligadas no decorrer do exercício no total de R\$ 65.054 (Em 2022 R\$ 328)