

## **PWG Incorporações e Participações 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 PWG Incorporações e Participações S.A. com sede em Brasília/DF, constituída em 04 de março de 2003, cuja atividade é de construção de edifícios, compra e venda de imóveis próprios, administração de obras, serviços de engenharia e construção de rodovias e ferrovias. No exercício de 2020, a empresa transformou-se em S/A de capital fechado.

### **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.

A Companhia também adota para apuração dos impostos o RET – Regime Especial de Tributação, sobre os imóveis que tiveram em seus registro o "Patrimônio de Afetação", na alíquota de 4% englobando os impostos Cofins, Pis, IRPJ e CSLL.

### *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.

<b>Descrição</b>	<b>2023 – R\$</b>	<b>2022 – R\$</b>
Caixa Geral	15.578	20.688
Bancos c/movimento	12.240	29
Aplicações Financeiras	193	152
Numerários em Trânsito	-0-	42,230

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

O contas a receber de clientes são registradas pelo valor registrado nos contratos de venda e de alugueis, com os devidos reajustes anuais e variações positivas e/ou negativas em virtude de aditivos contratuais. Houve uma redução de aproximadamente 31,0% comparando com o exercício de 2022, em função da redução da carteira de recebíveis e consequentemente falta de lançamentos de novos produtos no mercado.

Descrição	2023 – R\$	2022 – R\$
Clientes Imóvel Vendido	278.967	552.110
Aluguéis a Receber	183.249	163.017
(-) Dep. Ident. Receita Receb. Cliente	(19.606)	(12.355)
<b>Total Circulante</b>	<b>442.610</b>	<b>702.772</b>
Não Circulante	545.983	734.384
<b>Total Clientes Curto e Longo Prazo</b>	<b>988.593</b>	<b>1.437.156</b>

### 3.9 – Estoques

Os estoques estão sendo registrados pelo custo original de aquisição e investimentos 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	12.556.617	11.599.709
Terrenos	3.082.700	2.170.377
Edificações concluídas	28.182.408	28.135.153

### 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 - Investimentos Permanentes

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e 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
Rio Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda	33.530	31.940	(49.210)
Triângulo Mineiro Empreend. Imobiliários S/A	3.468.088	448.437	2.981.946
TC Construções SPE Ltda	621.625	615.591	116.501
CPS Construções S/A	160.786	36.759	(48.472)
<b>Total em Investimentos</b>	<b>4.284.029</b>	<b>1.132.727</b>	<b>3.000.765</b>

### 3.12 - Imobilizado

Bens	Saldo em 31/12/2022	Adições	Transferências /Baixas	Saldo em 31/12/2023
Móveis e Utensílios	64.655	2.798	-0-	67.452
Equipamentos de Informática	5.741	-0-	(2.241)	3.500
Máquinas e Equipamentos	175.263	-0-	-0-	175.263
<b>Total do Imobilizado</b>	<b>245.659</b>	<b>2.798</b>	<b>-0-</b>	<b>246.215</b>
Deprec. Acumulada	(135.825)	(12.394)	2.241	(145.978)
<b>Total do Imobilizado Líquido</b>	<b>109.834</b>			<b>100.237</b>

O imobilizado está registrado ao custo de aquisição. Os bens são depreciados pelo método linear, com base nas vidas úteis estimadas.

### 3.12 - Fornecedores

O total de R\$ 964.134 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 487.499 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.

### 3.13 - Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais

O total de R\$ 94.831 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 76.496 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	4.862	2.994
Rescisões a Pagar	1.413	1.413
Férias	19.874	14.377
Outras verbas salariais a pagar	-0-	1.309
Encargos Sociais a Pagar	11.063	6.727
Benefícios e Contrib. Assistenciais	-0-	447
Tributos Federais s/Faturamento a Pagar	53.784	48.940
Impostos retidos a Pagar	3.835	289
<b>Total</b>	<b>94.831</b>	<b>7.496</b>

### 3.14 - Impostos Diferidos

O total de R\$ 164.908 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 473.068 mil 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	13.867	31.543
Pis	3.004	6.835
IRPJ	14.239	52.950
CSLL	8.291	14.562
Total do Circulante	<b>39.401</b>	<b>105.890</b>
Não Circulante	72.833	67.655
<b>Total Curto e Longo Prazo</b>	<b>112.234</b>	<b>173.545</b>

### 3.15 – Provisões p/Contingências Judiciais Cíveis e Trabalhistas

Encontra-se provisionado no Passivo Circulante, as provisões vinculadas a processos judiciais, Trabalhistas e cíveis, consideradas como de prováveis desembolsos futuros da Companhia, conforme relatório elaborado pelo setor jurídico da Companhia.

### 3.16 - Lucros a Distribuir aos acionistas

A empresa reconhece no passivo, lucros a serem pagos aos acionistas, após constituição de reservas de lucros, aprovadas na AGO. No exercício de 2023, foi destinado o montante de R\$ 923.088 à distribuir ao acionista.

### 3.17 - Capital social

O capital social subscrito é representado por 7.201.645 de ações, sendo todas ordinárias nominativas, totalizando R\$ 7.201 milhões, totalmente integralizadas.

### 3.18 - AFAC – Adiant. p/Futuro Aum. Capital

Nesta conta estão registrados os recursos recebidos dos acionistas, a título de investimentos destinados à expansão das atividades da empresa.

### 3.19 - 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\$ 2.769 milhões.

### 3.20 - Receita Operacional Líquida

As receitas de vendas de unidades imobiliárias 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\$ .981.130 e R\$ 2.680.785 respectivamente.

<b>Descrição</b>	<b>2023 – R\$</b>	<b>2022 – R\$</b>
Receita de Aluguéis	1.393.217	1.330.211
Receita de Edificações	819.549	1.454.974
Receita de Prest. de Serviços	-0-	50
(-) Provisão p/Risco de Crédito	(163.042)	-0-
(-) Deduções da Receita Bruta	(68.595)	(104.450)
<b>Total</b>	<b>1.981.130</b>	<b>2.680.785</b>

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

<b>Descrição</b>	<b>2023 – R\$</b>	<b>2022 – R\$</b>
(-) COFINS	55.131	84.362
(-) PIS	11.761	18.279
(-) Trib. Unif. Afetação	1.702	1.809
<b>Total</b>	<b>68.594</b>	<b>104.450</b>

### 3.21 – 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.

### 3.22 - Despesas Operacionais

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

<b>Descrição</b>	<b>2023 – R\$</b>	<b>2022 – R\$</b>
Despesas Comerciais	(55.219)	(90.630)
Despesas Gerais e Administrativas	(908.776)	(972.484)
Despesas Tributárias	(122.105)	(138.874)
Depreciação/Amortização	(12.394)	(15.447)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	246.849	-0-
Resultado Equivalência Patrimonial	3.000.765	9.824
<b>Total</b>	<b>2.149.121</b>	<b>(1.207.611)</b>

### 3.23 - 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.

### 3.24 - Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

De acordo com a Lei 11.638/2007 e CPC 03(R2), a PWG Incorporações e Participações 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 negativo de R\$ 498.804 mil (R\$ 1.021.193 milhões positivos 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.

### 3.25 - Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

O Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos em 31 de dezembro de 2023, apresenta o saldo negativo de R\$ 266.542 mil (R\$ 72.270 mil negativo em 31 de dezembro de 2022) e representa as aplicações no imobilizado, investimentos em outras empresas e rendimentos em aplicações financeiras.

### 3.26 - Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento em 31 de dezembro de 2023, apresenta um saldo de R\$ 730.217 mil (R\$ 1.002.925 milhões negativos em 31 de dezembro de 2022) e representa os aportes de capital e pagamentos de empréstimos.