

CANET JÚNIOR S.A. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Contábeis de acordo com as
práticas adotadas no Brasil e IFRS.
31 de dezembro de 2023
REA 126/2024

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis.....	2
Balanços Patrimoniais.....	8
Demonstrações do Resultado.....	10
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido.....	11
Demonstrações dos Fluxos de Caixa.....	12
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis.....	13

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e Acionistas da
Canet Júnior S.A. Desenvolvimento Imobiliário
Curitiba – PR – Brasil

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Canet Júnior S.A. Desenvolvimento Imobiliário, denominada “Companhia”, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, 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.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Canet Júnior S.A. Desenvolvimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis as pequenas e médias empresas – NBC TG 1000 (R1) e entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Receita financeira de contratos com clientes

Conforme nota explicativa nº 16 que apresenta a “Receita Operacional Líquida”, a Companhia demonstra os efeitos de ajuste a valor presente dos contratos junto a seus clientes, que são produtos de operações de longo prazo e de curto prazo com efeitos relevantes, que resultam na apresentação de suas receitas pela diferença entre o valor nominal e o valor presente reconhecidos na demonstração do resultado. Conforme determina a Seção 23 “Receitas” da NBC TG 1000 (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui o montante de R\$ 2.178 mil (R\$ 5.878 mil para 31 de dezembro de 2021) que caracteriza o reconhecimento de receitas com juros, os quais deveriam estar sendo apresentados no “Resultado Financeiro”, na nota explicativa nº 21, devido a sua natureza não estar vinculada a uma receita operacional líquida, mas sim, uma receita financeira. Em 31 de dezembro de 2023 a monta de R\$ 1.327 mil (R\$ 2.178 mil em 31 de dezembro de 2022) está superavaliando a “Receita Operacional Líquida” na nota explicativa nº 16 e subavaliando o “Resultado Financeiro”, nota explicativa nº 21.

Cabe ressaltar que não existem passivos tributários não reconhecidos de tais receitas, pois apenas a apresentação das receitas financeiras é base deste parágrafo, sendo a apuração dos

tributos oriundos destas receitas se mostrarem de acordo com o regime tributário adotado pela Companhia.

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 "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder à nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis da Companhia.

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento de Receitas

A Companhia atua no ramo de venda de lotes e na incorporação imobiliária de unidades, sendo assim, o reconhecimento de suas receitas se baseia no estágio de execução da atividade contratual na data do balanço, conforme nota explicativa nº 16.

Identificamos os processos e as atividades de controles implementados pela Companhia nas áreas de controladoria e apoio das áreas técnicas e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Quando atividade de incorporação imobiliária:
-

Porque é um PAA

Para a atividade de venda de lotes e terrenos, o reconhecimento se dá pela apropriação ao resultado na transferência do controle da unidade que deve respeitar o regime de competência.

Quando vendas de unidades oriundas da atividade de incorporação imobiliária, a Companhia reconhece parte substancial das receitas e custos durante a execução das obras. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem estimativas significativas por parte da Administração, como por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras, metragem total dos empreendimentos, provisão para distratos entre outros. Conseqüentemente, devido ao fato de tais estimativas utilizarem premissas subjetivas que podem ou não se concretizar, consideramos o assunto como um risco significativo em nossa abordagem de auditoria, que exigiu considerações especiais durante a execução de nossos procedimentos.

Consideramos o assunto como relevante em nossa abordagem de auditoria, que exigiu considerações específicas durante a execução de nossos procedimentos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

(i) Obtenção das estimativas de custos a serem incorridos até o final de cada empreendimento, preparadas e aprovadas pela Companhia;

(ii) Questionamentos sobre a razoabilidade de algumas das premissas utilizadas para elaboração do orçamento;

(iii) Análise das variações dos principais dados utilizados na apropriação imobiliária, incluindo receitas, custos e margens;

(iv) Recálculo do mapa de apropriação imobiliária e confronto com os saldos apresentados nas demonstrações contábeis e confronto com a respectiva documentação suporte para verificar se representavam receitas e custos válidos e adequados com o ramo de atividade;

(v) Análise de evidência da provisão de distrato, sendo, as que ocorrerem no ano seguinte durante o período de auditoria, ou, até o 1º trimestre serão provisionados;

(vi) Recuperação da posse do imóvel pela Companhia, considerando que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores; e

(vi) Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações contábeis.

- Quando atividade de venda de terrenos e lotes:

(i) Obtenção dos critérios de controle do reconhecimento da venda para avaliação do corte de receita;

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

(ii) Amostra de venda e conferência dos contratos e escrituras emitidas em comparativo aos reconhecimentos de receita amostrada;

(iii) Análise de evidência da provisão de distrato, sendo, as que ocorrerem no ano seguinte durante o período de auditoria, ou, até o 1º trimestre serão provisionados;

(iv) Recuperação da posse do imóvel pela Companhia, considerando que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores; e

(v) Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as receitas, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de monitoramento e reconhecimento, bem como as respectivas divulgações efetuadas, no contexto das demonstrações contábeis.

Responsabilidade da administração pelas das demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com 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.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia 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 Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão 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.

Como parte de 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.

Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

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 significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

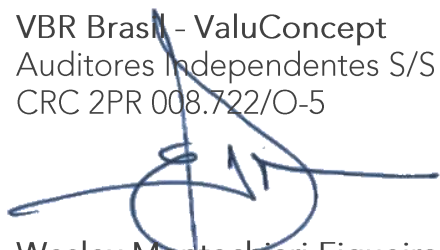
Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria da Companhia e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Curitiba, 25 de junho de 2024.

VBR Brasil - ValuConcept
Auditores Independentes S/S
CRC 2PR 008.722/O-5



Wesley Montechiari Figueira
Contador
CRC 1PR 038.884/O-7



Tiago Andrade Mancarz
Contador
CRC 3PR064611/O-2

CANET JÚNIOR S.A. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Balanço Patrimonial
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Circulante		17.364	25.291
Caixa e equivalentes de caixa	5	11	4.025
Contas a receber	6	8.747	10.625
Adiantamentos e outras contas a receber		208	285
Estoques	7	8.334	10.338
Tributos a recuperar		64	18
Não Circulante		80.560	79.429
Realizável a longo prazo		54.135	52.648
Contas a receber	6	21.692	19.151
Estoques	7	32.362	33.444
Partes relacionadas	8	81	53
Propriedade para investimento	9	25.709	25.709
Imobilizado	10	716	1.072
Total do Ativo		97.924	104.720

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CANET JÚNIOR S.A. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Balanço Patrimonial
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Passivo e Patrimônio Líquido	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Circulante		4.625	14.897
Contas a pagar	11	26	228
Obrigações sociais e trabalhistas		46	75
Obrigações tributárias	12	667	139
Partes relacionadas	8	286	286
Outras contas a pagar	13	3.600	14.169
Não Circulante		7.812	8.090
Provisão para contingências	14	38	38
Obrigações tributárias	12	7.774	8.052
Patrimônio Líquido	15	85.487	81.733
Capital social		18.150	18.150
Reserva legal		3.630	3.630
Reserva de lucros		63.707	59.953
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		97.924	104.720

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CANET JÚNIOR S.A. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Demonstração do Resultado

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Receita operacional líquida	16	15.675	27.253
Custos totais	17	(5.648)	(7.928)
Lucro Bruto		<u>10.027</u>	<u>19.325</u>
Despesas operacionais		(5.774)	(7.366)
Despesas comerciais	18	(1.134)	(1.229)
Despesas gerais e administrativas	19	(4.640)	(6.137)
Outras receitas e despesas	20	-	11.736
Resultado operacional antes do resultado financeiro		<u>4.253</u>	<u>23.695</u>
Resultado financeiro	21	1.342	2.014
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		<u>5.595</u>	<u>25.709</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social	22	(358)	(769)
Resultado do exercício		<u><u>5.237</u></u>	<u><u>24.940</u></u>
Resultado por ação		2,89	13,74

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CANET JÚNIOR S.A. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros e (Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (Reapresentado)	18.150	3.630	59.220	-	81.000
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	-	(685)	(685)
Lucro do exercício	-	-	-	24.940	24.940
Dividendos propostos	-	-	-	(14.160)	(14.160)
Distribuição de dividendos	-	-	(9.362)	-	(9.362)
Resultado destinado a reserva	-	-	10.095	(10.095)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	18.150	3.630	59.953	-	81.733
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	-	(223)	(223)
Lucro do exercício	-	-	-	5.237	5.237
Dividendos propostos	-	-	(1.260)	-	(1.260)
Resultado destinado a reserva	-	-	5.014	(5.014)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	18.150	3.630	63.707	-	85.487

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CANET JÚNIOR S.A. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	31.12.2023	31.12.2022
Fluxo de caixa de atividades operacionais		
Lucro ou (prejuízo) do exercício	5.237	24.940
Ajustes		
Provisão para contingências	-	(42)
Depreciação e amortização	45	52
Baixas de ativo imobilizado e intangível	1	83
Tributos diferidos	266	707
(-) Ajuste a valor presente	3.600	2.174
Juros incorridos de ajuste a valor presente	(1.327)	(2.178)
Ajuste a valor justo	338	(17.931)
Tributos diferidos sobre ajuste a valor justo	(115)	6.097
Ajustes de exercícios anteriores	(223)	(685)
Lucro ou prejuízo do exercício ajustado	7.822	13.217
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	(2.936)	(4.451)
Estoques	3.086	6.367
Tributos a recuperar	(46)	(4)
Adiantamento e outras contas a receber	77	(28)
Contas a pagar	(202)	(384)
Obrigações sociais e trabalhistas	(29)	(53)
Obrigações tributárias	99	(172)
Outras contas a pagar	(9)	(774)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	7.862	13.718
Fluxo de caixa de atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado e intangível	(28)	(47)
Dividendos a receber	(28)	(2)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	(56)	(49)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento		
Distribuição de dividendos	(11.820)	(14.422)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(11.820)	(14.422)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa no período	(4.014)	(753)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4.025	4.778
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	11	4.025
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa no período	(4.014)	(753)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Canet Junior S.A. Desenvolvimento Imobiliário tem por objeto social a exploração das atividades de loteamento, incorporação, construção e compra e venda de bens imóveis, bem como a administração de bens próprios ou de terceiros.

A Canet Junior tem por objetivo desenvolver, projetar e incorporar empreendimentos, colaborando para a mudança de hábitos urbanos e desenvolvendo novos mercados no desenvolvimento imobiliário.

Como principal conquista, a Companhia criou o Neoville, uma região com mais de um milhão de metros quadrados a apenas 10 minutos do Shopping Palladium, com 290 mil m² de áreas verdes, 6 vias de acesso rápido na confluência da Av. Pedro Gusso com Av. das Indústrias. Situada em uma região planejada com 42.300 habitantes no raio de 1 km. A região de empresas, indústrias e centros tecnológicos. A região que mais valoriza o patrimônio no Sul de Curitiba.

Partindo de um background de sucesso, Jayme Canet Júnior foi o sócio fundador da empresa Habitação S.A., uma das construtoras curitibanas com maior projeção entre os anos de 1970 e 1980. Ao longo de 24 anos, a Habitação construiu dezenas de empreendimentos de alto padrão, entre eles alguns de destaque, como o Executive Center Everest e o Edifício Quebec. A tradição e a vocação para projetos de construção civil renovaram-se e deram origem ao Grupo Canet Júnior, idealizador do Neoville.

Em 2016, a Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Paraná (ADEMI-PR) premiou a Canet Junior Desenvolvimento Imobiliário S/A com o Troféu Incorporador do Ano, na categoria Incorporador do Ano. O prêmio, que reconhece o trabalho das empresas associadas que mais se destacam pelas boas práticas corporativas, empregadas no planejamento e nos empreendimentos imobiliários no Estado é um reconhecimento pelo projeto e planejamento da região do Neoville.

Dentro do conjunto de novidades apresentadas pela Canet, destaque para o investimento superior a 1,2 milhão que contempla a doação de um terreno e a construção de um quartel com modernas instalações para receber o Comando do 23º Batalhão da Polícia Militar, além da instalação do Centro de Formação e Treinamento da Guarda Municipal, a entrega do condomínio residencial Sevilha Neoville, a inauguração do Neoville Center Mall, a oficialização do Câmpus Neoville da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR), a inauguração do Espaço Educacional Amplação e, por fim, a criação da AME Neoville – Associação de Moradores e Empresas do Neoville.

Atualmente a Companhia possui unidades incorporadas e prontas para serem negociadas no Empreendimento Residencial Sevilha, empreendimento que foi cuidadosamente planejado e os terrenos de 360 m² do Empreendimento Málaga, ambos na região do Neoville.

1.1. COVID-19

A rápida e repentina propagação da epidemia do Coronavírus (Covid-19) causou a paralisação de vários setores produtivos e comerciais, além de confinar pessoas e fragilizar a economia mundial no ano de 2020. Com o fechamento de fronteiras estaduais e internacionais, afetando diretamente as empresas como um todo e mesmo com os efeitos ainda existentes, houve severa redução de casos com morte no final de 2022.

O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações contábeis. Os impactos futuros do coronavírus nos mercados financeiros, na economia e em nossas operações são atualizados e monitorados diariamente.

Em 2023, os cuidados e medidas de proteção de combate ao coronavírus permaneceram os mesmos de 2022. Entre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está sujeita, dar-se continuidade às medidas econômico-fiscais, durante a pandemia, visando assegurar o cumprimento e sequência de seus objetivos sociais e estatutários.

2. RESUMO DAS POLÍTICAS, PREMISSAS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base na NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, bem como a norma internacional de relatório financeiro *IFRS for SMEs (International Financial Reporting Standards - IFRS)*, emitida pelo *International Accounting Standards Board - IASB* e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, as quais estão evidenciadas, e que correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também, o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem um julgamento mais preciso e de maior complexidade, bem como as áreas nas quais estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

Todas as referências às normas de devem ser entendidas também como referências aos correspondentes pronunciamentos dos *IFRS* e vice-versa, observando que, em geral, a adoção antecipada de revisões ou novos *IFRS's* não está disponível no Brasil.

2.1. NOVOS PRONUNCIAMENTOS E ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE PRONUNCIAMENTOS EXISTENTES

a) Pronunciamentos contábeis aplicáveis para o período findo em 31 de dezembro de 2023

Para períodos anuais iniciados em 01 de janeiro de 2023 não houve nenhuma alteração que apresentou impacto significativo nas Demonstrações Contábeis da Companhia.

b) Pronunciamentos contábeis emitidos recentemente e aplicáveis em períodos futuros.

Abaixo constam as alterações em pronunciamentos contábeis com vigência a partir de 2024, as quais representamos a seguir:

Norma	Descrição da alteração
IAS 1/ CPC 26: Apresentação das Demonstrações Contábeis.	As mudanças introduzem requisitos para a categorização e divulgação de um passivo contendo cláusulas de <i>covenants</i> , seja como circulante ou não circulante. Conforme as emendas, o passivo será considerado circulante se, ao final do período de relatório, a entidade não tiver o direito de adiar a liquidação por pelo menos doze meses após o término desse período. Além disso, somente os <i>covenants</i> cujo cumprimento seja obrigatório antes ou no encerramento do período de relatório devem influenciar a classificação do passivo como circulante ou não circulante
IFRS 16/ CPC 6 (R2): Arrendamentos.	As modificações estabelecem critérios que indicam que o vendedor-arrendatário deve avaliar de forma subsequente o passivo de arrendamento resultante da transferência de ativos - que cumpre os requisitos para ser reconhecido como receita de venda - e retroarrendamento (' <i>Sale and Leaseback</i> '), de modo a evitar o reconhecimento de ganho ou perda associado ao direito de uso retido na transação.
IAS 7/ CPC 3: Demonstração dos Fluxos de Caixa.	A divulgação de transações de Risco Sacado (' <i>Reverse factoring</i> ') que abrangem as Empresas e seus fornecedores será aprimorada. As novas exigências de divulgação proporcionarão uma transparência maior sobre a utilização de acordos de financiamento de fornecedores por uma Empresa, possibilitando aos investidores a avaliação do impacto desses instrumentos nas operações e na estrutura de capital da Empresa.

As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida adoção antecipada.

Não há outras normas ou interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

2.2. MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO

Os itens incluídos na demonstração contábil da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico em que atua ("a moeda funcional"). As demonstrações contábeis estão apresentadas em R\$, que é a moeda funcional da Companhia.

2.3. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

2.3.1. CLASSIFICAÇÃO

A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros. Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado;
- Mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes;
- Mensurados ao custo amortizado.

a) Ativos Financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

No caso da Companhia, nessa categoria estão incluídos unicamente os instrumentos financeiros não derivativos. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas de Resultado Financeiro.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía caixa e equivalentes de caixa nessa classificação, conforme nota explicativa nº 5.

b) Ativos Financeiros mensurados ao custo amortizado

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de

vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía contas a receber, partes relacionadas e adiantamentos e outras contas a receber nesta classificação, conforme notas explicativas nº 6 e 8.

c) Passivos Financeiros mensurados ao custo amortizado

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente ao seu valor justo e subsequentemente são mensurados pelo valor de custo amortizado, utilizando o método de taxa efetiva de juros.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía partes relacionadas, contas a pagar e outras contas a pagar nessa classificação, conforme notas explicativas nº 8, 11 e 13.

2.3.2. RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO

O reconhecimento de ativos financeiros é feito na data de negociação, na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo custo histórico, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos, neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente todos os riscos e os benefícios da propriedade.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor de ativos financeiros são apresentados na demonstração do resultado em seu resultado financeiro no período em que ocorrem.

2.3.3. COMPENSAÇÃO DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.3.4. *IMPAIRMENT* DE ATIVOS FINANCEIROS

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de perda (*impairment*) em um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros.

Ativos mensurados ao custo amortizado são revisados a cada período do relatório para avaliar se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

A Companhia avalia em primeiro lugar se existe evidência objetiva de *impairment*. Os critérios utilizados para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (iv) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras;
- (v) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - Condições econômicas nacionais ou locais que correlacionam com as inadimplências sobre os ativos em carteira.

Caso haja indícios de *impairment*, o montante de perda é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato.

Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor ou realização do ativo em caixa), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Em 31 de dezembro de 2023 avaliamos os ativos conforme as práticas mencionadas acima e não identificamos risco de perda no valor recuperável na data do balanço.

2.4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Caixa e equivalente de caixa incluem os caixas, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido como caixa e que estão sujeitos a um insignificativo risco de mudança.

2.5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, reduzidas pelas perdas de créditos estimadas (PCE).

A Companhia possui atualmente clientes das linhas de vendas de unidades residenciais incorporadas, vendas de lotes e receitas de aluguel.

As contas a receber de longo prazo e de curto prazo (quando relevante) são atualizadas monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente nestas demonstrações contábeis. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita. Em síntese, as contas a receber estão registradas pelo seu valor futuro, reduzidas pelo ajuste a valor presente dos juros futuros, respeitando as taxas pactuadas em contrato.

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante

(a) Vendas de unidades residenciais incorporadas

As contas a receber de unidades residenciais incorporadas estão representadas pela comercialização de unidades dos imóveis durante as fases de construção e lançamento do empreendimento.

A Administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição das perdas de créditos estimadas (PCE), uma vez que, segundo os contratos vigentes, a transferência do controle do imóvel para o cliente somente ocorre em função do cumprimento de suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia, os contratos são firmados com alienação fiduciária dos imóveis correspondentes.

Quando comercializadas unidades concluídas, são reconhecidas as contas a receber em sua totalidade no momento da efetivação da venda, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Sobre os valores a prazo, incidem correção monetária por tempo de contrato, apropriadas ao resultado financeiro quando auferidas, obedecendo ao regime de competência.

Nas vendas de unidades não concluídas, as contas a receber fluem à medida que os procedimentos estabelecidos na Seção 23 – Receitas, em seus itens de 23.17 a 23.27 da NBC TG 1000 (R1) são alcançados, os quais são satisfeitos, de modo geral, na transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade.

(b) Vendas de lotes

As contas a receber de vendas de lotes apresentadas são provenientes da venda de estoques, no curso normal dos negócios, reconhecidas em sua totalidade no momento da efetivação da venda, respeitando o regime de competência, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Sobre os valores a prazo, incidem correção monetária por tempo de contrato, apropriadas ao resultado financeiro quando auferidas, obedecendo ao regime de competência.

A Administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição das perdas de créditos estimadas (PCE), uma vez que, segundo os contratos vigentes, a transferência do controle do imóvel para o cliente somente ocorre em função do cumprimento de suas obrigações contratuais e, nos casos de emissão da escritura pública de vendas financiadas pela Companhia, os contratos são firmados com alienação fiduciária dos imóveis correspondentes.

(c) Aluguéis

Representado substancialmente por aluguéis a receber de ativos locados, líquidos das perdas de créditos estimadas (PCE) e pela venda de propriedades para investimento. As contas a receber por aluguéis não são ajustadas a valor presente por apresentar

substancialmente vencimentos de curto prazo e/ou não apresentar efeito relevante nas demonstrações contábeis.

Para a data reporte não existem evidências objetivas para a constituição das perdas de créditos estimadas (PCE).

2.6. ESTOQUES

O estoque de imóveis acabados está demonstrado ao custo de construção das unidades incorporadas (concluídas ou em construção) e custo histórico na aquisição de terrenos de lotes. Tais custos que não excedem ao seu valor líquido realizável. No caso do estoque de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, respeitando o Percentual de Obra Concluída (POC), nas respectivas obras ainda em fase de execução.

O método POC tem como procedimento a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçados dos respectivos empreendimentos, as receitas e custos são apurados multiplicando-se esse percentual (POC) pelas vendas efetuadas.

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo custos financeiros de capital aplicado, apurados pelo método Percentual de Obra Concluída (POC). O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

2.7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

A propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. Como forma de atualização aos termos das propriedades para investimento e conforme sintetiza a NBC TG 1000 (R1), na Seção 16 – Propriedade para Investimento, os recursos controlados mantidos pelo proprietário para auferir aluguéis que não possam ser mensurados utilizando o valor justo de forma confiável, devem ser classificados, reconhecidos e mensurados como ativo imobilizado, utilizando o método do custo menos depreciação e menos redução ao valor recuperável.

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Após o reconhecimento inicial e com a possibilidade de o valor justo ser avaliado de forma confiável, sem custo ou esforço excessivos, foi reconhecido o valor justo da propriedade com efeitos no resultado pelo montante estimado, sendo revisto pelo menos uma vez a cada data de reporte, bem

como, houve a transferência do ativo imobilizado para as propriedades para investimento.

Na mensuração do valor justo, os valores levantados partiram de um laudo de avaliação, produzido por um assessor terceiro e foram utilizadas as técnicas abaixo:

- Para terreno da propriedade foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, o qual define que o valor do bem ou de suas partes constituintes é obtido através de dados de mercado relativos a outros de características intrínsecas e extrínsecas do bem avaliando, e analisada estatisticamente através de métodos de inferência.
- Para a benfeitoria da propriedade foi utilizado o método de quantificação de custo, tomando por base o valor do m² do CUB (custo unitário básico) corrigido mais o BDI (Bônus de despesas indiretas com obra).

Em atenção a Seção 16 – Propriedade par Investimento da NBC TG 1000 (R1), a Companhia registra o centro comercial em operação como propriedade para investimento, dado que este empreendimento é mantido para fins de aluguel de salas comerciais.

2.8. IMOBILIZADO

O imobilizado é compreendido por equipamentos de informática e máquinas e equipamentos e está mensurado pelo seu custo histórico menos depreciação acumulada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos não são revisados e ajustados ao final de cada exercício.

Os ganhos e as perdas de alienações, quando ocorrerem, são determinados pela comparação dos resultados como o valor contábil e são reconhecidos em "Outras Despesas", na demonstração do resultado.

A depreciação dos ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

<u>Grupo de Ativos</u>	<u>Anos</u>
Móveis e utensílios	10
Computadores e periféricos	5
Máquinas e equipamentos	10
Edificações e benfeitorias	25
Direito de uso de software	5

2.9. REDUÇÃO DO VALOR RECUPERÁVEL DOS ATIVOS NÃO FINANCEIROS

Os ativos que estão sujeitos à amortização ou depreciação são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa – UGC). Para fins do teste do valor recuperável, os ativos são analisados em relação à UGC ao qual ele está relacionado. Eventuais ativos que tenham vida útil indefinida, como por exemplo o ágio, não estão sujeitos à amortização ou depreciação e são testados anualmente apenas para a verificação de *impairment*.

2.10. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes quando existe expectativa de desembolso no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo), caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.11. PROVISÕES

Uma provisão é reconhecida quando o Grupo possui uma obrigação presente (legal ou presumida) resultante de um evento passado, em que é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação e for possível estimar seu valor de maneira confiável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação necessária para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada pelos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação presente, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (quando o efeito do valor da moeda no tempo for relevante).

Quando se espera que alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão sejam recuperados de um terceiro, um recebível é reconhecido como ativo se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.12. RECONHECIMENTO DA RECEITA E CUSTOS

As receitas e custos são apurados pelo regime de competência. A Companhia possui atualmente escrituradas as receitas com vendas de unidades residenciais incorporadas, vendas de lotes e receitas de aluguel, bem como, os custos nas vendas de unidades residenciais incorporadas e custo na venda de lotes.

A receita é compreendida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber, mensurado com confiabilidade e baseia-se nos procedimentos para cada linha de receita da Companhia.

Para as unidades imobiliárias em construção é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC – Percentual de Obra Concluída), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo, quando for o caso, o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com os índices pactuados em cada contrato de cliente, sendo assim, determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida, respeitando o regime de competência.

O resultado desta operação, que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento (POC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo orçado total estimado do empreendimento. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados pelo mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”.

Para as unidades imobiliárias já concluídas e na venda de lotes, o resultado das vendas que engloba as receitas de vendas e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva unidade já concluída, é apropriado ao resultado na transferência do controle da unidade, respeitando o regime de competência.

As receitas de locação de salas comerciais são apropriadas ao resultado com base no aluguel da propriedade da Companhia a um terceiro, mediante ao contrato firmado entre as partes que pode ter uma vigência de 1 a 10 anos, podendo ser renovável ao final do período caso seja a vontade de ambas as partes, quando ou a medida de transferência do controle dos serviços ao cliente, ou seja, registrados mensalmente *pro rata temporis*.

Nos contratos com valores de juros que caracterizam o financiamento próprio para seus clientes, a Companhia ajusta a valor presente os juros a transcorrer na data da

efetiva venda, respeitando as taxas pactuadas em contrato e tomando por base a mensuração do custo amortizado dos contratos. Tais montantes reduzem o valor bruta da venda. À medida que os juros são elegíveis para reconhecimento, respeitando os termos do contrato, são revertidos para tornar o efeito dos juros reconhecidos, respeitando o regime de competência.

As receitas financeiras que não se referem aos ajustes a valor presente dos contratos de clientes, são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa de juros efetiva, sendo o mesmo critério obedecido para as despesas financeiras.

2.13. TRIBUTAÇÃO FEDERAL

As despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social do período compreendem os tributos correntes e diferidos. Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os tributos correntes são reconhecidos conforme exigido pela legislação fiscal. As receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias incorporadas com obras concluídas e em andamento apresentam tributação com base no regime de caixa, utilizando o Regime Especial de Tributação - RET.

Para a venda de lotes e na apuração das receitas com aluguéis, a Companhia realiza o registro dos tributos com base no regime do lucro presumido pelo regime de caixa, sendo os tributos apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12% para a venda de lotes e 32% para o recebimento de aluguel, para Imposto de Renda e Contribuição Social sobre a receita bruta, respectivamente:

Base	Lucro Presumido	RET
Imposto de Renda	15% + 10% (adicional)	1,26%
Contribuição Social	9%	0,66%
PIS	0,65%	0,37%
COFINS	3%	1,71%

Os tributos diferidos são reconhecidos no passivo não circulante conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda, bem como, no registro dos juros dos contratos com clientes os quais a Companhia financia, trazendo os riscos descritos na seção "Gestão de Riscos". O tributo diferido é referente à diferença entre o reconhecimento da receita pelo critério societário, respeitando o regime de competência e o critério fiscal, em que a receita é recolhida no momento do recebimento.

Os passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As

alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor na data de reporte.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS CRÍTICAS

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Em 31 de dezembro de 2023 foram consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS CRÍTICAS

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, são contempladas nestas demonstrações contábeis. Após análises, a Administração da Companhia considera estimativas críticas as relacionadas a seguir:

Provisão para distratos: A Companhia elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final da data de reporte, para constituir a provisão para distratos.

Conseqüentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam:

- (i) Parcelas vencidas há mais de 90 dias em cada exercício findo das demonstrações contábeis;
- (ii) Parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações contábeis e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda;
- (iii) Estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações contábeis;

Perdas de créditos estimadas: as perdas de créditos estimadas para risco de crédito são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou a contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas) por isso, quando relevante, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo do prazo dos recebíveis a partir do reconhecimento inicial. Conseqüentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e a provisão é reconhecida na demonstração do resultado.

Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil.

Percentual de Obra Concluída – POC: a Companhia deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente, o ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo, sendo assim, para reconhecimento das receitas, custos, tributos e qualquer despesas diretamente ligadas a receita, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda.

Provisão para contingências: a Companhia está sujeita no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus assessores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

4. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

4.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS E POLÍTICAS

A Companhia contrata operações envolvendo instrumentos financeiros (aplicações financeiras), todos registrados em contas patrimoniais, com o objetivo de reduzir sua exposição a riscos de moeda e de taxa de juros, bem como de manter sua capacidade de investimentos e estratégia de crescimento. A administração dos riscos e a gestão dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e implementação de sistemas de controle, os quais estabelecem limites e alocação de recursos em instituições financeiras.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da Companhia, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração. A Política de aplicações financeiras estabelecida pela Administração da Companhia elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados.

4.2. FATORES DE RISCOS FINANCEIROS

A gestão de risco é realizada pela Administração da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a mesma contra eventuais riscos financeiros. A Administração estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa.

(a) Risco de Liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia em não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia são monitorados diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia.

(b) Risco de Crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir suas obrigações, ocasionando perdas financeiras à Companhia. As vendas têm como garantias os próprios imóveis. A Companhia possui uma área de análise de crédito interna, onde todas as propostas são analisadas com base em métricas de crédito e capacidade de pagamento. Como forma de minimizar o risco de não recebimento, as negociações possuem garantias de alienação fiduciária quando negociadas pela própria Companhia, não sendo aplicáveis a financiamentos junto a Instituições Financeiras.

(c) Risco de Mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, caso a retomada da economia seja mais lenta que o previsto, e a instabilidade política devido aos novos acontecimentos da operação lava jato e outra em andamento.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis de acordo com a inflação, conforme atualmente permitido.

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando os aumentos dos custos de construção ou de rescisão dos contratos de venda.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, aos investimentos estratégicos da Companhia, podendo ainda ser utilizados para outros fins. Abaixo a composição do grupo:

	31.12.2023	31.12.2022
Depósitos bancários	-	1.503
Aplicações financeiras (i)	11	2.522
Total	11	4.025

- (i) As aplicações financeiras são representadas por investimentos em Fundos de Investimentos de grandes bancos nacionais, todas com liquidez menor que 90 dias. Os rendimentos das aplicações giraram de 9,54% a 11,48% para 31 de dezembro de 2023.

6. CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber de clientes está assim composto:

	31.12.2023	31.12.2022
Duplicatas vinculadas a contratos (i)	11.568	12.033
(-) Ajuste a valor presente (ii)	(2.821)	(1.408)
Circulante	8.747	10.625
Duplicatas vinculadas a contratos (i)	26.612	22.172
(-) Ajuste a valor presente (ii)	(4.920)	(3.021)
Não Circulante	21.692	19.151
Total	30.439	29.776

- (i) As contas a receber são relativas aos contratos com clientes na venda de unidades incorporadas (construídas e em construção), bem como, na venda de lotes de terrenos e lotes. A Companhia realiza financiamento para seus clientes com seus recursos próprios, pelo prazo de 10 anos, em média, com parcelas mensais já deduzidas de entradas e balões, negociados caso a caso.

Nas vendas de unidades não concluídas, as contas a receber fluem à medida de evolução financeira de obra, seguindo os procedimentos estabelecidos na NBC TG 1000 (R1), Seção 23 – Receitas, em seus itens de 23.17 a 23.27 no que tange ao reconhecimento da receita de venda de bens, com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são satisfeitos.

Dos montantes não reconhecidos de receitas e contas a receber por estimativa utilizando o método Percentual de Obra Concluída – POC, o qual leva em consideração a evolução da obra e custo orçado, que já foram financeiramente recebidos, são reconhecidos no Passivo Circulante sob alcunha de adiantamentos de clientes. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não havia unidades comercializadas de empreendimentos em construção.

- (ii) Nos contratos com valores de juros que caracterizam o financiamento próprio para seus clientes, a Companhia os ajusta a valor presente na data da efetiva venda, respeitando as taxas pactuadas em contrato (normalmente 12% de rentabilidade ao ano) e tomando por base a mensuração do custo amortizado dos contratos. Tais montantes reduzem o valor bruta da venda com efeito redutor da Receita Bruta no resultado da Companhia, respeitando o regime de competência.

À medida que os juros são elegíveis para reconhecimento, respeitando os termos do contrato e o regime de competência, eles são revertidos para tornar seus efeitos reconhecidos como receita no resultado da Companhia. O ajuste a valor presente das contas a receber de clientes da Companhia representando em 31 de dezembro de 2023 pelo montante de (R\$ 7.741) ((R\$ 4.429) em 31 de dezembro de 2022).

7. ESTOQUES

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda de empreendimentos com unidades concluídas e terrenos para futuros loteamentos, demonstrados a seguir:

CANET JÚNIOR S.A. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	31.12.2023	31.12.2022
Unidades de empreendimentos (i)	4.968	8.376
Unidades de lotes (ii)	1.390	128
Estoque em elaboração - Paseo Santiago (iii)	1.976	1.834
Circulante	8.334	10.338
Estoques para loteamento (iv)	32.166	33.150
Unidades de lotes (ii)	196	294
Não Circulante	32.362	33.444
Total	40.696	43.782

- (i) Representação dos custos das unidades de empreendimentos já finalizados, e a pronta entrega. Os estoques são mantidos no ativo circulante devido aos esforços aplicados por parte da Companhia para realização do ativo. Abaixo composição dos empreendimentos:

Empreendimento	31.12.2023	31.12.2022
Sevilha	4.968	8.376
Circulante	4.968	8.376

- (ii) Representação dos custos de condomínios de lotes e lotes de rua já finalizados, porém, sem a respectiva venda. Os estoques são mantidos no ativo circulante devido aos esforços aplicados por parte da Companhia para realização do ativo. Abaixo composição dos empreendimentos:

Lotes	31.12.2023	31.12.2022
Quadra 35	1.176	-
Lotes em estoque	108	-
Málaga II Fase 3	76	-
Málaga II	30	128
Circulante	1.390	128
Málaga II	196	294
Não circulante	196	294

- (iii) Além dos lotes e lotes de rua já finalizados, a Companhia conta com um grupo de estoque em elaboração. Esse estoque em elaboração será um conjunto de lotes dentro de um condomínio que é denominado como Paseo Santiago. Esse

grupo de estoque se refere a um projeto de alto padrão que a Companhia visa realizar comercializar no exercício de 2024:

<u>Lotes</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Paseo Santiago	1.976	1.834
Circulante	1.976	1.834

- (iv) Os estoques para loteamento referem-se aos terrenos da região Neville. Os loteamentos são alvos de constante estudo de estruturação das novas campanhas de implementação e sistematização de lotes, baseados nas estratégias de venda e marketing da Companhia. Os montantes estão registrados pelo custo de aquisição, acrescidos de obras e melhorias de infraestruturas do terreno, os quais estão dispostos da seguinte forma:

<u>Futuros loteamentos</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Áreas para loteamento	32.166	33.150
Não circulante	32.166	33.150

8. PARTES RELACIONADAS

(a) Partes relacionadas - Ativo

O saldo de partes relacionadas – ativo está assim composto:

	<u>31.12.2023</u>	<u>Movimentação</u>		<u>31.12.2022</u>
		<u>Aportes</u>	<u>Pagamentos</u>	
Partes relacionadas - Ativo				
<u>Dividendos a receber</u>	<u>81</u>	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>53</u>
Dividendos a receber	81	28	-	53
Ativo não circulante	81	28	-	53

(b) Partes relacionadas - Passivo

O saldo de partes relacionadas – passivo está assim composto:

	<u>31.12.2023</u>	<u>Movimentação</u>		<u>31.12.2022</u>
		<u>Aportes</u>	<u>Pagamentos</u>	
Partes relacionadas - Passivo				
<u>Conta corrente (i)</u>	<u>(286)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(286)</u>
Neoville Incorporadora Imobiliária S.A.	(286)	-	-	(286)
Passivo circulante	(286)	-	-	(286)

(i) As operações transacionadas junto a investida Neville Incorporadora Imobiliária S.A., é relativa a aportes realizado para manutenção da atividade operacional da Companhia. Os aportes estão suportados por contratos de mútuo, firmados por tempo indeterminado, ficando pré-estabelecido que as devoluções dos recursos transferidos, a título de mútuo, deverão ocorrer quando se fizer necessário ou conveniente, levando em consideração a situação financeira e a necessidade de cada companhia.

(c) Remuneração do pessoal chave

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 o total da remuneração do pessoal chave da Administração, registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” conforme nota explicativa nº 19, foi de R\$ 808 (R\$ 736 em 31 de dezembro de 2022).

A eleição da diretoria e sua remuneração fica estabelecida com base nas diretrizes estabelecidas pelos acionistas, aprovadas e alteradas sempre que necessário através de reunião de conselho.

9. PROPRIEDADE PAR INVESTIMENTO

O saldo de propriedade para investimento está assim composto:

Movimentação	Custo Histórico	Depreciação Acumulada	Atualização de Valor Justo	Saldo final
Saldo em 31.12.2022	10.014	(2.236)	17.931	25.709
Transferência custo	338	-	(338)	-
Saldo em 31.12.2023	10.352	(2.236)	17.593	25.709

Conforme NBC TG 1000 (R1), na Seção 16 – Propriedade para Investimento, os recursos controlados mantidos pelo proprietário para auferir aluguéis que não possam ser mensurados utilizando o valor justo de forma confiável, devem ser classificados, reconhecidos e mensurados como ativo imobilizado, utilizando o método do custo menos depreciação e menos redução ao valor recuperável.

Após o reconhecimento inicial e com a possibilidade de o valor justo ser avaliado de forma confiável, sem custo ou esforço excessivos, foi reconhecido o valor justo da propriedade com efeitos no resultado pelo montante estimado, sendo revisto pelo menos uma vez a cada data de reporte. Não existem mudanças significativas de valores de mensuração para o período findo em 31 de dezembro de 2023, sendo assim, o valor justo se mantém o mesmo das cifras comparativas.

Na mensuração do valor justo, os valores levantados partiram de um laudo de avaliação, produzido por um assessor terceiro e foram utilizadas as técnicas abaixo:

CANET JÚNIOR S.A. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

- Para terreno da propriedade foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, o qual define que o valor do bem ou de suas partes constituintes é obtido através de dados de mercado relativos a outros de características intrínsecas e extrínsecas do bem avaliando, e analisada estatisticamente através de métodos de inferência.
- Para a benfeitoria da propriedade foi utilizado o método de quantificação de custo, tomando por base o valor do m² do CUB (custo unitário básico) corrigido mais o BDI (Bônus de despesas indiretas com obra).

10. IMOBILIZADO

a) Abertura do imobilizado

	Vida Útil (anos)	Custo	Depreciação Acumulada	31.12.2023 Líquido	31.12.2022 Líquido
Móveis e utensílios	10	65	(57)	8	7
Computadores e periféricos	5	162	(130)	32	21
Terrenos	-	399	-	399	737
Máquinas e equipamentos	10	19	(19)	-	1
Edificações e benfeitorias	4	326	(68)	258	290
Direito de uso de software	5	127	(124)	3	-
Marcas e patentes	-	16	-	16	16
Total		1.114	(398)	716	1.072

b) Movimentação do imobilizado

	Movimentação				31.12.2022
	31.12.2023	Adições	Baixas	Transferência	
Móveis e utensílios	65	4	-	-	61
Computadores e periféricos	162	21	(1)	-	142
Terrenos (*)	399	-	-	(338)	737
Máquinas e equipamentos	19	-	-	-	19
Edificações e benfeitorias	326	-	-	-	326
Direito de uso de software	127	3	-	-	124
Marcas e patentes	16	-	-	-	16
Custo	1.114	28	(1)	(338)	1.425
(-) Móveis e utensílios	(57)	(3)	-	-	(54)
(-) Computadores e periféricos	(130)	(9)	-	-	(121)
(-) Máquinas e equipamentos	(19)	(1)	-	-	(18)
(-) Edificações e benfeitorias	(68)	(32)	-	-	(36)
(-) Direito de uso de software	(124)	-	-	-	(124)
Depreciação acumulada	(398)	(45)	-	-	(353)
Total	716				1.072

11. CONTAS A PAGAR

O saldo de contas a pagar em 31 de dezembro de 2023 é representado pela monta de R\$ 26 (R\$ 228 em 31 de dezembro de 2022). As nestes montantes referem-se a contratos firmados junto à terceiros que são, basicamente, prestadores de serviços de engenharia, arquitetura, fornecimento de materiais de construção e aluguel de maquinário quando relacionados as obras dos empreendimentos. Quando relacionados com o setor administrativo da Companhia, tais montantes baseiam-se em a contratação de terceiros nos serviços de manutenção, conservação e segurança dos seus ativos. A Administração revisou a composição da carteira destas operações e concluiu que não houve alteração significativa dos prazos, preços e condições anteriormente estabelecidos quando realizada análise completa dos fornecedores por categoria.

12. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

A composição de obrigações tributárias é a seguinte:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
RET a pagar	8	25
IRPJ/CSLL a pagar	202	78
PIS/COFINS a pagar	28	25
PCC a pagar	-	2
Tributos retidos	-	9
Tributos diferidos a pagar (i)	429	-
Circulante	<u>667</u>	<u>139</u>
Tributos diferidos a pagar (i)	1.792	1.955
Tributos diferidos sobre AVJ (ii)	5.982	6.097
Não Circulante	<u>7.774</u>	<u>8.052</u>

- (i) A Companhia possui tributos diferidos escriturados sobre a diferença entre a receita contábil pelo reconhecida pelo regime de competência e a receita que será submetida à recolhimento pela tributação pelo regime de caixa, no momento do seu recebimento. Para uniformização e respeitando o registro pela competência, são calculados e refletidos contabilmente tomando por base o que foi reconhecido pelo regime de competência, mas ainda não recolhido pelo regime de caixa.
- (ii) Os referidos tributos diferidos são equivalentes as provisões de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o excedente do valor justo comparado ao custo histórico das propriedades para investimentos, nota explicativa nº 9, as

quais são devidas pelo registro do valor justo no ato de sua escrituração. Os tributos serão realizados no ato da venda das propriedades, caso ocorra.

Movimentação	31.12.2023	31.12.2022
Valor residual (custo histórico menos depreciação)	8.116	7.778
Valor justo total (laudo)	25.709	25.709
Ajuste a valor justo	17.593	17.931
Tributo diferido sobre valor justo	(5.982)	(6.097)

13. OUTRAS CONTAS A PAGAR

A composição de outras contas a pagar é a seguinte:

	31.12.2023	31.12.2022
Outras contas a pagar	-	9
Dividendos a pagar (i)	3.600	14.160
Total	3.600	14.169

Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “(-) Devoluções e distratos” e a crédito na rubrica “Custos totais”, respectivamente.

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, levando em consideração:

- Parcelas vencidas há mais de 90 dias em cada exercício findo das demonstrações contábeis;
- Parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações contábeis e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda;
- Estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações contábeis;

Não houve provisões registradas na data de reporte. Quando de sua ocorrência é considerada para a estimativa a recuperação do imóvel pela Companhia, bem como, eventuais retenções de valores recebidos a título de sinal de negócio e parcelas

CANET JÚNIOR S.A. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

reduzindo os pagamentos das indenizações aos respectivos promitentes compradores que distrataram.

(i) A movimentação de dividendos a pagar é a seguinte:

Dividendos a pagar	31.12.2023	Movimentação		31.12.2022
		Dividendos propostos	Pagamentos	
Fergana Participações Ltda	1.200	420	(3.940)	4.720
Montana Participações Ltda	1.200	420	(3.940)	4.720
Arizona Participações Ltda	1.200	420	(3.940)	4.720
Total	3.600	1.260	(11.820)	14.160

14. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

As provisões para riscos previdenciários, trabalhistas, cíveis e administrativos são constituídas levando-se em consideração a legislação em vigor, a opinião de assessores legais, a natureza e complexidade dos processos, o posicionamento dos tribunais, o histórico de perdas e outros critérios que permitiram estimar o seu valor. Em 31 de dezembro de 2023 o montante de provisão é representado por R\$ 38 (R\$ 38 em 31 de dezembro de 2022). Vide movimentação abaixo do período:

Provisão para contingências	31.12.2023	Movimentação		31.12.2022
		Adições	Reversões	
Provisão para contingências	38	-	-	38
Total	38	-	-	38

Além das provisões escrituradas, a Companhia possui processos de natureza previdenciárias, trabalhistas, cíveis e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada possível na monta de R\$ 466 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.222 em 31 de dezembro de 2022), para os quais não há necessidade de escrituração de provisão nas demonstrações contábeis, mas sim, apenas divulgação conforme orienta a Seção 21 da NBC TG 1000 (R1).

A Companhia tem por prática contratar assessores jurídicos externos para atuar em sua defesa, cuja remuneração está vinculada ao percentual a ser aplicado sobre o valor do êxito no desfecho judiciais dos processos. Estes percentuais podem variar de acordo com os fatores qualitativos e quantitativos de cada processo.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**(a) Capital social**

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2023 é composto por 1.815.000 ações, no valor nominal de R\$ 10 (em reais) cada, totalmente subscrito e integralizado pelos acionistas, demonstrados conforme abaixo:

Acionistas	Ações	Percentual	Valor total
Arizona Participações	605.000	33,33%	6.050
Montana Participações	605.000	33,33%	6.050
Fergana Participações	605.000	33,33%	6.050
Participação %	1.815.000	100,00%	18.150

(b) Reserva legal

A reserva legal está representada pelo montante de R\$ 3.630 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 3.630 em 31 de dezembro de 2022). É constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social, de acordo com o disposto na legislação societária. A critério da Companhia, a reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital, exceder a 30% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

(c) Reserva de lucros e distribuição de dividendos

Aos acionistas da Companhia é assegurada a distribuição de dividendos em uma parcela mínima obrigatório de 5% somente após o pagamento dos tributos sobre o lucro e constituição das reservas previstas, ficando o saldo remanescente a disposição da Assembleia.

Em 31 de dezembro de 2023 já está provisionado o montante de R\$ 3.600 (R\$ 14.160 em 31 de dezembro de 2022), compostos pelos dividendos obrigatórios e a monta deliberada em reunião de acionistas, ambos serão distribuídos durante os exercícios vindouros.

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

O saldo de receita operacional líquida está assim composto:

	31.12.2023	31.12.2022
Receita na venda de unidades	7.051	13.039
Receita na venda de terrenos	-	13.467
Receita na venda de lotes	11.996	3.268
Receita na prestação de serviços	399	279
Juros incorridos de ajuste a valor presente (i)	1.327	2.178
(-) Ajuste a valor presente (i)	(3.600)	(2.174)
Receita bruta	17.173	30.057
(-) Tributos sobre receita	(935)	(1.223)
(-) Devoluções e distratos (ii)	(563)	(1.581)
(-) Deduções das receitas	(1.498)	(2.804)
Receita operacional líquida	15.675	27.253

- (i) Nos contratos com valores de juros que caracterizam o financiamento próprio para seus clientes, a Companhia os ajusta a valor presente na data da efetiva venda, respeitando as taxas pactuadas em contrato (normalmente 12% de rentabilidade ao ano) e tomando por base a mensuração do custo amortizado dos contratos. Tais montantes reduzem o valor bruta da venda com efeito redutor da Receita Bruta no resultado da Companhia, respeitando o regime de competência.

À medida que os juros são elegíveis para reconhecimento, respeitando os termos do contrato e o regime de competência, eles são revertidos para tornar seus efeitos reconhecidos como receita no resultado da Companhia.

- (ii) Quando ocorrem cancelamentos de compromisso de compra e venda de imóveis, são escrituradas no grupo de deduções sobre as receitas os valores referentes as vendas canceladas, deduzida da multa contratual, bem como, a reversão do custo reconhecido no resultado para as contas de estoque, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A Companhia também reconhece o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. Na conta de vendas canceladas estão registrados os distratos e as provisões para distratos. Tais provisões passam pelas análises de:

- Recuperação da posse do imóvel pela Companhia, considerando que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores;
- Faturas de clientes que apresentam parcelas mensais vencidas a mais de 90 dias, as quais podem apresentar evidência de futuro distrato;
- Clientes com parcelas chaves e/ou saldo final que ainda não tenham iniciado processo de financiamento bancário após 60 dias da conclusão da Obra, podendo apresentar evidência de futuro distrato;
- Clientes que já estejam em tratativa de distrato até a data reporte.

17. CUSTOS TOTAIS

O saldo de custos totais está assim representado:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Custo na venda de unidades	(3.633)	(6.109)
Custo na venda de terrenos	-	(2.166)
Custo na venda de lotes	(303)	(47)
Custo na venda de serviços	(1.326)	(116)
Segurança em obras	(213)	-
Serviços de terceiros	(114)	-
Custo com projeto	(21)	-
Materiais, utilidades e serviços	(11)	-
Impostos e contribuições	(5)	-
Ajuste de custo	(22)	510
Total	<u>(5.648)</u>	<u>(7.928)</u>

Ao ocorrer os cancelamentos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, há escrituração dos custos das unidades com as vendas canceladas como reversões, tendo como contrapartida as contas de estoque. A Companhia também reconhece o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. Na conta de vendas canceladas estão registrados os distratos e as provisões para distratos, com análise utilizando como critério os estabelecidos no item (i) da nota explicativa nº 16.

18. DESPESAS COMERCIAIS

O saldo de despesas comerciais está assim representado:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Propaganda e marketing (i)	(582)	(703)
Comissões e corretagem (ii)	(407)	(428)
PDV - Plantão vendas	(35)	(39)
Manutenção e conservação	(42)	(45)
Serviços de terceiros	(10)	(14)
Feiras, eventos e exposições	(58)	-
Total	<u>(1.134)</u>	<u>(1.229)</u>

- (i) As despesas com propaganda e marketing são relativas a campanhas de vendas, eventos, mídia digital, de criação, de produção, veiculação e pesquisas.
- (ii) Referem-se a despesas apropriadas de comissão de vendas pelo método POC, quando as unidades comercializadas estão em construção. As comissões relativas as unidades já finalizadas são reconhecidas diretamente ao resultado pelo seu valor de face, respeitando o regime de competência.

19. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

O saldo de despesas gerais e administrativas está assim representado:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Impostos e contribuições (i)	(1.211)	(1.645)
Serviços de terceiros	(668)	(861)
Remuneração pessoal chave administrativo	(808)	(736)
Condomínio (ii)	(354)	(770)
Salários e ordenados	(1.001)	(706)
Manutenção e conservação	(301)	(582)
Materiais, Utilidades e Serviços	(163)	(335)
Segurança em obras	(56)	(393)
Plano de assistência médica	(29)	(57)
Depreciação e amortização	(44)	(52)
Outros	(5)	-
Total	<u>(4.640)</u>	<u>(6.137)</u>

- (i) Nestas contas estão registradas as despesas com IPTU relativas à propriedade para investimento Center Mall (nota explicativa nº 9) e dos estoques referentes as unidades de empreendimentos, lotes e futuros empreendimentos (nota explicativa nº 7).
- (ii) O saldo refere-se aos gastos com condomínios da sede administrativa da Companhia, das unidades em estoque não comercializadas, bem como o condomínio das unidades da propriedade para investimento Center Mall (nota explicativa nº 9) que não estão arrendadas ou alugadas para nenhum cliente.

20. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS

O saldo de outras receitas e despesas está assim composto:

	31.12.2023	31.12.2022
Ajuste a valor justo (i)	-	11.834
Ganho na venda de ativos	-	90
Reembolso de despesas	-	89
Outras receitas	-	12.013
Custo na venda de ativos	-	(83)
Perdas no recebimento	-	(194)
Outras despesas	-	(277)
Outras receitas e despesas	-	11.736

- (i) O valor é composto pelos montantes de valor de custo histórico e depreciação acumulada, ora escriturados no ativo imobilizado e transferidos para as propriedades para investimentos, menos o valor justo emitido no laudo de avaliação, acumulada em 31 de dezembro de 2022 e seguindo a mesma para 31 de dezembro de 2023, uma vez que não houve alteração significativa para uma nova avaliação, conforme abaixo:

Movimentação	31.12.2022
Valor residual (custo histórico menos depreciação)	7.778
Valor justo total (laudo)	25.709
Ajuste a valor justo	17.931
Tributo diferido sobre atualização a valor justo	(6.097)
Valor líquido após efeitos de tributos diferidos	11.834

Na mensuração do valor justo, os valores levantados partiram de um laudo de avaliação, produzido por um assessor terceiro e foram utilizadas as técnicas abaixo:

- Para terreno da propriedade foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, o qual define que o valor do bem ou de suas partes constituintes é obtido através de dados de mercado relativos a outros de características intrínsecas e extrínsecas do bem avaliando, e analisada estatisticamente através de métodos de inferência.
- Para a benfeitoria da propriedade foi utilizado o método de quantificação de custo, tomando por base o valor do m² do CUB (custo unitário básico) corrigido mais o BDI (Bônus de despesas indiretas com obra).

21. RESULTADO FINANCEIRO

O saldo de resultado financeiro está assim composto:

	31.12.2023	31.12.2022
Atualização e correção monetária de contratos (i)	2.656	1.710
Rendimento de aplicação financeira	117	343
Juros e multas ativas	141	-
Receitas financeiras	2.914	2.053
Juros e multas passivos	(41)	(11)
Tarifas de cobrança e bancárias	(23)	(28)
Descontos concedidos	(1.508)	-
Despesas financeiras	(1.572)	(39)
Resultado financeiro líquido	1.342	2.014

- (i) Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o saldo é equivalente em sua maioria a escrituração de atualização e correção monetária dos contratos com clientes, os quais incidem sobre os valores a prazo e por tempo de contrato, apropriadas ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo o regime de competência.

Os principais índices utilizados são: Índice Nacional de Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor – IPCA.

22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

No exercício do ano de 2023, a Companhia optou pelo regime do lucro presumido de apuração dos tributos com base no regime de caixa (recebimentos). A conciliação da apropriação das despesas de IRPJ e CSLL com os valores revertidos de IRPJ e CSLL diferidos e com os créditos tributários revertidos e constituídos, calculados com base nas respectivas alíquotas nominais, está a seguir demonstrada:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Receita Operacional (Lucro Presumido)	9.420	6.790
Receita Operacional de aluguel (Lucro Presumido)	440	278
IRPJ - Presunção	895	632
(%) Vendas de Unidades - 8%	754	543
(%) Locação de imóveis - 32%	141	89
CSLL - Presunção	1.271	904
(%) Vendas de Unidades - 12%	1.130	815
(%) Locação de Imóveis - 32%	141	89
(+) Outras Receitas e Receitas Financeiras	150	535
Base tributável - IRPJ (lucro presumido)	1.045	1.167
Base tributável - CSLL (lucro presumido)	1.421	1.439
Imposto de renda	(221)	(268)
Contribuição social	(137)	(130)
Imposto de renda e Contribuição social diferidos	-	(371)
(=) Total de despesas com IRPJ e CSLL do período	<u>(358)</u>	<u>(769)</u>

23. COBERTURA DE SEGUROS (não auditado)

A Empresa tem por política contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes julgados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. A Empresa realiza o gerenciamento de riscos através de gestão de qualidade operacional, pautada em indicadores de desempenho de cada veículo, com o objetivo de delimitar potenciais riscos e sinistros, buscando no mercado ou internamente as coberturas compatíveis, sendo a cobertura de seguros ou gerenciado internamente consistentes com outras empresas de dimensões semelhantes operando no setor.

* * * * *