

Conduru Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 245AK-078-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas e Administradores da
Conduru Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras da Conduru Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Conduru Empreendimentos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”.

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 apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Elaboração das demonstrações financeiras

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.1 e 3.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independente 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 às circunstâncias, mas não com 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;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 15 de maio de 2024

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC 2SP-034.766/O-0



João Henrique Schenk
Contador CRC 1SP-202.127/O-8

Conduru Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	4.917	3.801
Contas a receber	6	554	869
Imóveis a comercializar	7	18.041	18.662
Total do ativo circulante		<u>23.512</u>	<u>23.332</u>
Ativo não circulante			
Partes relacionadas	8	145	-
Impostos diferidos	11 a)	238	422
Outros ativos	-	193	-
Total do ativo não circulante		<u>576</u>	<u>422</u>
Total do ativo		<u><u>24.088</u></u>	<u><u>23.754</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Conduru Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passivo circulante			
Fornecedores	-	83	466
Obrigações trabalhistas	-	6	-
Obrigações tributárias	9	138	302
Adiantamentos de clientes	10	4.182	7.152
Dividendos a pagar	13 c)	1.126	-
Partes relacionadas	8	2.634	3.532
Total do passivo circulante		<u>8.169</u>	<u>11.452</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	13 a)	11.331	11.331
Reserva legal	13 b)	286	49
Reserva de lucros	-	4.302	922
Total do patrimônio líquido		<u>15.919</u>	<u>12.302</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>24.088</u>	<u>23.754</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Conduru Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita líquida	15	7.278	10.045
Custo dos imóveis vendidos	16	(2.260)	(5.058)
Lucro bruto operacional		5.018	4.987
Despesas operacionais:			
Despesas gerais e administrativas	17	(578)	(643)
Despesas comerciais	18	(21)	(521)
Lucro antes do resultado financeiro		4.419	3.823
Despesas financeiras	19	(11)	(7)
Receitas financeiras	19	813	370
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		5.221	4.186
Imposto de renda e contribuição social			
Diferidos	11 b)	(78)	(69)
Correntes	11 b)	(401)	(354)
Lucro líquido do exercício		4.742	3.763
Lucro por ação	14	0,721	0,572

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Conduru Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	4.742	3.763
Outros resultados abrangentes líquido dos efeitos tributários	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>4.742</u>	<u>3.763</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Conduru Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (Não auditado)	11.331	-	-	(2.792)	8.539
Lucro líquido do exercício	-	-	-	3.763	3.763
Constituição da reserva legal	-	49	-	(49)	-
Constituição da reserva de lucro	-	-	922	(922)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>11.331</u>	<u>49</u>	<u>922</u>	<u>-</u>	<u>12.302</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	4.742	4.742
Distribuição de dividendos	-	-	-	(1.125)	(1.125)
Constituição da reserva legal	-	237	-	(237)	-
Constituição da reserva de lucro	-	-	3.380	(3.380)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>11.331</u>	<u>286</u>	<u>4.302</u>	<u>-</u>	<u>15.919</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Conduru Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	4.742	3.763
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Ajuste a valor presente	-	(23)
Impostos diferidos	78	69
Variações dos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	315	434
Imóveis a comercializar	621	(132)
Outros ativos	(192)	-
Impostos a recuperar	106	140
Fornecedores	(383)	370
Obrigações tributárias	(164)	(175)
Obrigações trabalhistas	6	-
Adiantamentos de clientes	(2.970)	(2.636)
Dividendos a pagar	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>2.159</u>	<u>1.810</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Partes relacionadas	(1.043)	(6.461)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento	<u>(1.043)</u>	<u>(6.461)</u>
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.116</u>	<u>(4.651)</u>
Demonstração das variações do caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	3.801	8.452
No final do exercício	4.917	3.801
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.116</u>	<u>(4.651)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Conduru Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia) é uma sociedade por ações de capital fechado, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e artigos 1.113 a 1.122 da Lei nº 10.406, de janeiro de 2002, constituída em 23 de agosto de 2014, com sede localizada na Rua Ewerton Visco, nº 290, sala 205, Salvador (BA).

A Companhia tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios.

O projeto será empreendimento imobiliário, sendo venda de lotes e a construção de bangalôs, localizados no município de Trancoso, Porto Seguro (BA). O lançamento do empreendimento ocorreu no decorrer de 2019.

O projeto é composto por 39 (trinta e nove) lotes, com lotes a partir de 662m² até 13.113,82m², além disso, ocorrem a comercialização de bangalôs que possuem 144,75m² cada. A construção de cada unidade se dará a partir da concretização da venda.

Os lotes possuem VGV (Valor Geral de Vendas) estimados em R\$ 70.700.

Os bangalôs possuem VGV (Valor Geral de Vendas) estimado em R\$ 25.300.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Declaração de conformidade (em relação às normas do CPC e CVM)

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil conforme os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e as práticas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes para companhias de capital fechado, próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Portanto, a Administração entende que a apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), que por própria definição da NBC TG 09 é obrigatória apenas para as companhias abertas e dos requerimentos de divulgação da CVM, informações sobre lucro por ações e esclarecimentos sobre taxas nominal/real e seus potenciais efeito no fluxo de arrendamentos são relevantes apenas para entidades de capital aberto e por esta razão não foram apresentadas.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades, e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto alguns ativos e passivos ao valor realizável quando indicado de outra forma.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as demonstrações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Uso de estimativas contábeis

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, dos passivos, das receitas e das despesas. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e as premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

Os principais julgamentos e as estimativas efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras são:

- Provisões para demandas judiciais;
- Custo orçado dos empreendimentos;
- Provisão para redução ao valor recuperável;
- Provisão para garantia de obra; e
- Provisão para distrato.

2.5. Data de aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 15 de maio de 2024.

3. Principais políticas contábeis

3.1. Reconhecimento da receita e custo

Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

O resultado da venda de imóveis é apurado considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e reduzido dos seguintes custos: gastos com aquisição e regularização de terrenos, custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e à construção, impostos e taxas não recuperáveis e encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras.

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

- a) **Nas vendas a prazo de unidade concluída:** receitas e custos reconhecidos quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- b) **Nas vendas de unidades não concluídas:** as receitas de vendas e os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno. As receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes.

O critério estabelecido está em conformidade com as orientações e as interpretações técnicas a seguir:

- i) OCPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC);
- ii) Orientações contidas nos Ofícios Circulares/CVM/SNC/SEP/nº 01/2018 e nº 02/2018, sobre a aplicação da NBC TG 47, em relação aos aspectos da transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM e em relação ao registro de provisão para distrato quando há incerteza de entrada de fluxo de caixa dos contratos de compra e vendas.

Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, serão apropriados aos custos das unidades sendo apropriados ao resultado por ocasião da venda.

A Administração realiza a avaliação sobre a carteira de recebíveis e segrega a carteira por níveis de risco de distrato, para qualquer saldo vencido. Com base na análise dos níveis de risco, a Companhia constitui a provisão para distrato afetando as rubricas de receita e custo das vendas. A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; (ii) receitas e custos, na demonstração do resultado; e (iii) eventual passivo financeiro de contas a pagar pelo potencial devolução de valores recebidos.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e pelos custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

3.2. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou à sua emissão.

A classificação subsequente depende da finalidade dos ativos e dos passivos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos e passivos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado 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.

Ativos financeiros

A Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48.

Classificação de ativos financeiros

O CPC 48 contém a abordagem de classificação e mensuração de ativos financeiros que contém três principais categorias de classificação: mensurados ao custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Mensurados ao custo amortizado

Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como circulantes, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como não circulantes). Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado da Companhia compreendem “caixa e equivalentes de caixa”, “contas a receber”, “partes relacionadas” e “outros ativos”.

Reconhecimento e mensuração

Os ativos financeiros desta categoria são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método de taxa efetiva de juros.

Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros

O CPC 48 exige que a Companhia registre as perdas de créditos esperadas em todos os seus ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou VJORA e pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes com base em 12 meses ou por toda a vida, quando aplicável, com exceção de investimentos em instrumentos patrimoniais e ativos contratuais.

Para as aplicações financeiras, caixa e equivalentes de caixa, a Companhia não obteve efeitos relevantes nas perdas de crédito, dados os *ratings* elevados de suas contrapartes.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os ativos financeiros da Companhia, classificados nesta categoria, compreendiam o saldo de “caixa e equivalentes de caixa”, “contas a receber de clientes”, “partes relacionadas” e “outros ativos”.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias: instrumentos financeiros mensurados ao custo amortizado. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, passivos financeiros da Companhia classificados nesta categoria compreendiam “fornecedores”, “partes relacionadas” e “dividendos a pagar”.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários.

3.4. Contas a receber

As contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distrato, perdas esperadas de crédito.

As estimativas utilizadas para a constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais que, no caso da Companhia, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-M) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício como "Receita de venda de imóveis vendidos". Após o período de construção, os juros são contabilizados como "Receitas financeiras".

3.5. Ajuste a Valor Presente (AVP)

Os elementos integrantes do ativo e do passivo decorrentes de operações de longo ou de curto prazo, quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Deste modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.

As vendas a prazo de unidades não concluídas apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de "Receitas de incorporação imobiliária", de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pré-chaves".

Os juros ativos reconhecidos para a recomposição dos recebíveis descontados são registrados na rubrica de "Receitas de incorporação imobiliária".

3.6. Imóveis a comercializar

Os lotes e bangalôs são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável.

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução.

O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização dos lotes e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos.

3.7. Adiantamentos de clientes

Os recebimentos por vendas de lotes e bangalôs, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil, são controlados no passivo – Adiantamentos de clientes.

3.8. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

Conforme facultado pela legislação tributária, optou-se pelo regime de lucro presumido. Para esta Companhia, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (contribuição social sobre o lucro líquido à razão de 12%) sobre as receitas brutas e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam às alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

3.9. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do período. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.10. Outros ativos

As despesas com comissões de vendas são ativadas como despesa antecipada e registradas como despesa comercial no resultado, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. As comissões são reconhecidas imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

3.11. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída uma provisão para a deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.12. Fornecedores e outras contas a pagar

As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. 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.

3.13. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; e (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e, tampouco, divulgados.

Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentes da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

- **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

A Companhia avalia e reconhece, quando aplicável, a provisão para causas cíveis, trabalhistas e outras. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

4. Pronunciamentos novos e ainda não adotados

Normas revisadas com adoção a partir de 1 de janeiro de 2023

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º. de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

- CPC 50 – Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021);
- Alterações ao CPC 26 (R1) Apresentação das Demonstrações Contábeis;
- Alterações ao CPC 32 – Tributos sobre o Lucro – Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação;
- Alterações ao CPC 32 – Tributos sobre o Lucro – Reforma Tributária Internacional – Regra do Modelo do Pilar Dois; e
- Alterações ao CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros – Definição de Estimativas Contábeis.

A Companhia está em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2023

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:

- Alterações ao CPC 36 (R3) e ao CPC 18 (R2) Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto;
- Alterações ao CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante;
- Alterações ao CPC 26 (R1) Passivo Não Circulante com Covenants;
- Alterações ao CPC 03 (R2) e ao CPC 40 (R1) Acordos de Financiamento de Fornecedores; e
- Alterações ao CPC 06 (R2) Passivo de arrendamento em uma transação de "Sale and Leaseback".

Não existem outras normas, alterações e interpretações de normas emitidas CPC ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2023	2022
Caixa e bancos	163	46
Aplicação financeira (a)	4.754	3.755
Total	4.917	3.801

- (a) As aplicações financeiras são representadas substancialmente por aplicações automáticas junto ao Banco Itaú, podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

6. Contas a receber

Descrição	2023	2022
Contas a receber de clientes (a)	572	887
Ajuste a valor presente (b)	(18)	(18)
Total	554	869

- (a) A Companhia adota os procedimentos para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber dos lotes e bangalôs vendidos e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

- (b) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média da Nota do Tesouro Nacional – Serie B (NTN-B). A Companhia efetuou o cálculo do ajuste valor presente, considerando a taxa de desconto para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 de 5,66% (6,24% a.a. em 2022).

7. Imóveis a comercializar

Descrição	2023	2022
Estoques de lotes e bangalôs em construção (a)	18.041	18.662
Total	18.041	18.662

(a) No caso dos lotes e bangalôs em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes e dos bangalôs ainda não comercializadas.

8. Partes relacionadas

O saldo refere-se ao mútuo entre parceiro, contudo, sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Ativo não circulante	2023	2022
RFM Construtora	145	-
Total	145	-

Passivo circulante	2023	2022
Conde Empreendimentos	2.634	3.532
Total	2.634	3.532

Transações no resultado	2023	2022
RFM Construtora	-	339
RFM Incorporadora	241	-
Total	241	339

A Companhia incorreu em custos no montante de R\$ 241 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 339 em 2022), referente à operação com sua parte relacionada RFM Construtora e RFM Incorporadora, de acordo com o contrato de construção da obra de infraestrutura.

9. Obrigações tributárias

Descrição	2023	2022
IRPJ	33	94
CSLL	32	58
PIS	2	12
Cofins	3	54
Retenções	68	63
Outros impostos	-	21
Total	138	302

10. Adiantamentos de clientes

Descrição	2023	2022
Adiantamento de cliente	4.182	7.152
Total	4.182	7.152

Referem-se a adiantamentos de clientes de recursos recebidos antecipadamente pela venda de Lotes e Bangalôs. As parcelas estão classificadas no passivo circulante, levando-se em consideração o prazo previsto para o término das unidades vendidas do empreendimento.

11. Impostos diferidos e correntes

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Companhia realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Como resultado, é contabilizado um passivo ou ativo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações financeiras de acordo com a Resolução CFC nº 963/03 e Orientação Técnica OCPC 01(R1) e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa:

a) Ativo não circulante

Descrição	2023	2022
PIS	23	40
Cofins	111	189
IRPJ	68	126
CSLL	36	67
Total	238	422

b) Resultado

Diferidos	2023	2022
IRPJ	(51)	(44)
CSLL	(27)	(25)
Total	(78)	(69)

Correntes	2023	2022
Base de receitas de promitentes	4.794	8.202
Base de cálculo IRPJ - 8%	384	656
Base de cálculo CSLL - 12%	575	984
Alíquota IR (15%)	61	98
Adicional 10%	17	41
CSLL 9%	55	89
Rendimentos financeiros tributáveis	763	370
Alíquota IR (15%)	117	56
Adicional 10%	79	37
CSLL 9%	72	33
Alíquota IR (15%)	178	154
Adicional 10%	96	78
CSLL 9%	127	122
Total	(401)	(354)

Correntes	2023	2022
PIS	(48)	(53)
Cofins	(223)	(242)
Total	(271)	(295)
IRPJ	(274)	(232)
CSLL	(127)	(122)
Total	(401)	(354)

12. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar – informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimento em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	2023	2022
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	38.150	34.527
(a) Receitas de vendas contratuais	38.150	34.527
Receitas de vendas apropriadas líquidas		
(b) Receitas de vendas apropriadas	33.182	25.633
(-) Distratos - receitas estornadas	-	-
Total	38.150	25.633
(ii) Receita de vendas a apropriar (a-b)	4.968	8.894
Total	4.968	8.894
(iii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimento em construção	17.327	16.001
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos)	17.327	16.001
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorrido	14.268	12.008
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b+c)	3.059	3.993
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargo financeiro)	3.059	3.993
(%) Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	91%	75%
Custo a apropriar de estoque		
Empreendimentos em construção		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	36.224	38.365
(b) Custo de construção incorrido	15.359	13.218
Total	20.865	25.147
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros)	20.865	25.147

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

13. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, é de R\$ 11.331 e está representado por 6.577.924 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, conforme quadro a seguir:

Acionistas	Quantidade de ações	Em reais	%
Conde Residence Emp. Imobiliário SPE Ltda.	6.577.924	11.331.189	100%
Total	6.577.924	11.331.189	100,00%

b) Reserva legal

A reserva legal é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado.

A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados.

c) Distribuição de lucros

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Companhias por Ações. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia deliberou e aprovou a distribuição de dividendos no montante de R\$ 1.126. (em 2022 a Companhia não distribuiu dividendos).

14. Lucro básico e diluído por ação

A seguir, demonstramos o cálculo do lucro (prejuízo) básico e diluído por ação, em reais:

Descrição	2023	2022
Lucro líquido do exercício	4.742	3.763
Quantidade média ponderada de ações ordinárias	6.578	6.578
Lucro líquido básico e diluído por ação	0,721	0,572

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

15. Receita líquida

Receita operacional bruta	2023	2022
Venda de imóveis	7.549	10.403
(+/-) Ajuste a valor presente	-	18
(-) Impostos incidentes	(271)	(376)
Receita operacional líquida	7.278	10.045

16. Custo dos imóveis vendidos

Descrição	2023	2022
Custo dos imóveis vendidos	(2.260)	(5.058)
Custo dos imóveis vendidos	(2.260)	(5.058)

17. Despesas gerais e administrativas

Descrição	2023	2022
Serviços de terceiros contratados	(421)	(290)
Salários e encargos	(57)	(52)
Despesas com informática	(32)	(86)
Impostos e taxas	(10)	(181)
Outras despesas administrativas e gerais	(58)	(34)
Total	(578)	(643)

18. Despesas comerciais

Descrição	2023	2022
Publicidade e anúncios	(21)	(93)
Comissões	-	(428)
Total	(21)	(521)

19. Resultado financeiro

Receitas financeiras	2023	2022
Rendimentos com aplicações financeiras	763	370
Outros	50	-
Total	813	370

Despesas financeiras	2023	2022
Despesas bancárias	(4)	(4)
Juros incorridos	(6)	-
Outras despesas financeiras	(1)	(3)
Total	(11)	(7)

20. Instrumentos financeiros

20.1. Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Caixa líquido

O índice de caixa líquido nos exercícios findos, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está demonstrado a seguir:

Descrição	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa	4.917	3.801
Caixa líquido	4.917	3.801
Patrimônio líquido	15.919	12.302
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,31	0,31

Categorias dos principais instrumentos financeiros:

Ativos financeiros	2023	2022
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	4.917	3.801
Contas a receber	554	869
Partes relacionadas	145	-
Outros ativos	193	-
Passivos financeiros		
Custo amortizado:		
Fornecedores	83	466
Dividendos a pagar	1.126	-
Partes relacionadas	2.634	3.532

a) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se o risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

b) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimento imobiliário. 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 nos planos governamentais, 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, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores no projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor;
- 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;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade da propriedade da Companhia, bem como a sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- A construção e a venda de unidades do empreendimento podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias; e
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.

c) Exposição a riscos cambiais

A Companhia não está diretamente exposta a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

d) Concentração de risco

A Companhia mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida.

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e 2022, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI, portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente a2(derivados dos preços); e
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo, estão enquadrados no Nível 2.

Durante os exercícios de 2023 e 2022, a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

21. Seguros

A Companhia em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o seguinte contrato de seguro:

a) **Risco de engenharia – obras civis em construção**

Apólice que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

* * *