

# **Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.**

Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2023 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administradores da  
Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“Sociedade”), 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus 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 Sociedade, 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 - CFC, 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.

### **Ênfases**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.(i), às demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Sociedade, 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 da Administração da Sociedade quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, certos gastos da Sociedade são assumidos pelo acionista controlador. Portanto, caso a Sociedade operasse de forma isolada, as demonstrações financeiras poderiam apresentar alterações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about)

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## **Responsabilidades da Administração 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de 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 Sociedade continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detecta 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 uma 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 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- 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 Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.

- 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 a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 2 de Outubro de 2024



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Tarcisio Luiz dos Santos  
Contador  
CRC nº 1 SP 207626/O-0

**ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA.**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022**  
**(Em Milhares de Reais)**

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ativo Circulante</b>				<b>Passivo Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	30.283	4.178	Fornecedores de bens e serviços	9	8.779	4.264
Títulos e valores mobiliários	4	58.611	12.906	Impostos e contribuições a recolher		2.647	355
Contas a receber	5	31.014	-	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7.a)	650	-
Imóveis a comercializar	6	218.356	311.956	Obrigações a pagar com partes relacionadas		1.407	1.152
Impostos e contribuições a compensar		55	-	Adiantamentos de clientes	10	161.428	34.034
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7.a)	3.560	-	Demais contas	11	107.603	341.983
Despesas com vendas a apropriar		7.628	1.640	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>282.514</b>	<b>381.788</b>
Demais contas		389	639				
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>349.896</b>	<b>331.319</b>	<b>Passivo Não Circulante</b>			
<b>Ativo Não Circulante</b>				Provisão para manutenção de imóveis	12	3.290	-
Contas a receber	5	50.413	-	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7.a)	2.616	-
Impostos e contribuições a compensar		664	19	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>5.906</b>	<b>-</b>
Imóveis a comercializar	6	-	55.745	<b>Patrimônio líquido</b>			
Partes Relacionadas a Receber		-	344.564	Capital social	13	159.816	357.154
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7.a)	2.897	-	(-) Capital a Integralizar		(92.069)	-
Imobilizado	8	17.401	14.700	Reservas de Capital		(35.546)	49.199
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>71.375</b>	<b>415.028</b>	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	16.149
				Lucros/Prejuízos Acumulados		100.650	(57.943)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>132.851</b>	<b>364.559</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>421.271</b>	<b>746.347</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>421.271</b>	<b>746.347</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

**ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA.**  
**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022**  
**(Em Milhares de Reais)**

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Receita líquida operacional</b>		<b>366.486</b>	<b>(0)</b>
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>		<b>(234.557)</b>	<b>-</b>
<b>Lucro bruto operacional</b>	14	<b>131.929</b>	<b>(0)</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas com vendas	15	(28.155)	(5.728)
Despesas gerais e administrativas	16	(71)	(1.430)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	17	61	(54.410)
<b>Prejuízo antes do resultado financeiro</b>		<b>103.764</b>	<b>(61.568)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>		<b>6.388</b>	<b>(4.409)</b>
Despesas financeiras	18	(484)	(4.684)
Receitas financeiras	18	6.872	275
<b>Lucro (prejuízo) antes dos impostos</b>		<b>110.152</b>	<b>(65.977)</b>
Diferido		1.532	18.499
Corrente		(11.034)	(100)
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>		<b>100.650</b>	<b>(47.578)</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício das operações continuadas</b>		<b>100.650</b>	<b>(47.578)</b>

**AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.**

**ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA.**  
**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022**  
**(Em Milhares de Reais)**

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	100.650	(47.578)
Outros resultados abrangentes:		
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS</b>	<u><u>100.650</u></u>	<u><u>(47.578)</u></u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

---

**ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA.**

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022**

(Em milhares de reais - R\$)

Nota Explicativa	Capital Social		Reserva de Capital	Adto. Futuro Aumento de Capital	Reserva de Lucros	Lucros/(Prejuízos) Exercício	Total
	Integralizado	A integralizar					
<b>Em 31 de Dezembro de 2021 (Não auditado)</b>	<b>355.847</b>	<b>-</b>	<b>49.199</b>	<b>-</b>	<b>(10.365)</b>	<b>-</b>	<b>394.681</b>
<b>Transações de Capital:</b>							
Aporte de Capital	-	-	-	16.149	-	-	<b>16.149</b>
Aumento de Capital	1.307	-	-	-	-	-	<b>1.307</b>
<b>Resultados do período:</b>							
Lucro do Exercício	-	-	-	-	-	(47.578)	<b>(47.578)</b>
Destinação Lucro (Prejuízo) do Exercício	-	-	-	-	(47.578)	47.578	-
<b>Em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>357.154</b>	<b>-</b>	<b>49.199</b>	<b>16.149</b>	<b>(57.943)</b>	<b>-</b>	<b>364.559</b>
<b>Transações de Capital:</b>							
Aporte de Capital	-	-	-	3.267	-	-	<b>3.267</b>
Aumento de Capital	16.149	-	-	(16.149)	-	-	-
Redução de Capital	(57.944)	-	-	-	57.943	-	<b>(1)</b>
Outras Mutações	(155.543)	(92.069)	(84.745)	(3.267)	-	-	<b>(335.624)</b>
<b>Resultados do período:</b>							
Lucro do Exercício	-	-	-	-	-	100.650	<b>100.650</b>
Destinação Lucro (Prejuízo) do Exercício	-	-	-	-	100.650	(100.650)	-
<b>Em 31 de Dezembro de 2023</b>	<b>159.816</b>	<b>(92.069)</b>	<b>(35.546)</b>	<b>(0)</b>	<b>100.650</b>	<b>-</b>	<b>132.851</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

**ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA.**

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social.		110.152	(65.977)
Ajustes por:			
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		7.200	-
Rendimentos de aplicações		(6.819)	(275)
Ajustes a valor presente		7.947	-
Juros e variações monetárias		171	4.646
Provisões para garantia		3.290	-
Impostos diferidos		-	1
Incorporação Reversa		-	-
		<b>121.941</b>	<b>(61.605)</b>
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais:</b>			
Contas a receber		(89.374)	-
Imóveis a comercializar	5 e 6	149.345	41.898
De partes relacionadas		8.393	(343.412)
Impostos e contribuições a compensar		(24)	(12)
Impostos diferidos		(1.659)	-
Despesas com vendas a apropriar		(5.988)	(1.640)
Demais contas ativo	7	250	(638)
Fornecedores de Bens e Serviços	9	4.515	4.246
Impostos e contribuições a recolher		(8.730)	303
Adiantamentos de clientes		127.394	34.034
Demais contas passivo		(231.884)	339.616
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:		<b>74.179</b>	12.790
Impostos e contribuições pagos		(16)	(59)
Juros pagos		(2.538)	(2.279)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais		<b>71.625</b>	<b>10.452</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Aumento de bens do ativo imobilizado	8	(9.901)	(14.700)
Aplicações Financeiras e Fundos	4	(38.886)	(12.631)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento		<b>22.838</b>	<b>(16.879)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Capital social		-	-
Aportes de Capital	12	3.267	16.149
Aumento de Capital		-	1.307
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento		<b>3.267</b>	<b>17.456</b>
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
		<b>26.105</b>	<b>577</b>
Saldo inicial	3	4.178	3.601
Saldo final	3	30.283	4.178
<b>AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
		<b>26.105</b>	<b>577</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

## **Notas explicativas às Demonstrações financeiras**

*(Em milhares de reais - R\$)*

### **1 Contexto operacional**

A Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliários Ltda (“Sociedade”) foi constituída em 09 de junho de 2010, tendo como controladora a sociedade CBR 122 Emp. Imob. S/A com participação de 90% e a sociedade Hines Roque Petroni Brazil, com participação de 10%, de acordo com o estatuto social. A sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social o desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários, compra, venda, incorporação e construção de imóveis residenciais administração e locação de bens próprios, desde que não seja mediante operação de leasing, participação em outras sociedades mercantis ou simples, como acionista ou sócia, inclusive como controladora.

Em 13 de novembro de 2023, foi aprovado a operação de incorporação reversa da Imobiliária 518 pela incorporadora, Roque Petroni. A sociedade Imobiliária 518 era controladora e única sócia da Roque Petroni e tinha objeto social semelhante a incorporadora. Essa operação ocorreu com o propósito de reorganização societária, idealizada e conduzida pelos sócios da incorporada, a qual visou obter ganhos de produtividade e economia de custos com a concentração de suas atividades, permitindo o aproveitamento de benefícios como racionalização e simplificação da estrutura societária e da gestão das sociedades e a consolidação e redução de gastos e despesas operacionais combinadas. Todos os elementos ativos e passivos, bens, direitos e obrigações, todos os seus móveis e imóveis, bem como o patrimônio líquido da imobiliária 518, foram absorvidos de pleno direito pela sociedade.

Em virtude da operação de incorporação, a sociedade Imobiliária 518 teve a extinção da totalidade das quotas de sua emissão em 14 de dezembro de 2023.

A CBR 122 Emp. Imob. S.A. é controladora da sociedade, Roque Petroni e responsável pela gestão das operações da sociedade e assume determinados custos e despesas administrativos decorrentes da estrutura utilizada.

A sociedade tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa em patamares saudáveis.

### **2 Apresentação das Demonstrações financeiras e práticas contábeis materiais.**

#### **2.1 Apresentação e base de preparação**

As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos técnicos e as interpretações e orientações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e ofício circular CVM/SNC/SEP nº 2/2018 sobre aplicação do CPC 47.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram preparadas e aprovada pela Administração da sociedade em 02 de outubro de 2024.

## **2.2 *Sumário das práticas contábeis materiais adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras***

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras instrumentos estão descritas a seguir:

### **2.2.1 *Julgamentos, estimativas e premissas contábeis***

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto dessas revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

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

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

- Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

### **2.2.2 *Resumo das principais práticas contábeis adotadas***

#### **2.2.2.1 *Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras***

A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

- a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de controle), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Sociedade, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas sociedades abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras).

Os contratos de venda firmados entre a Sociedade dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS, se aplicável) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

O custo incorrido, (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Sociedade também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

d) A Sociedade efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

i) Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

ii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Sociedade e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

### 2.3.2 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Sociedade e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures e CRI, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado ("VJR") se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Sociedade gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

ii) Ativos financeiros a custo amortizado (VJR)

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram, quando a Sociedade transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou quando a Sociedade não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes (VJORA)

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR e custo amortizado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Especificamente sobre o valor justo dos direitos creditórios, são estimados os montantes que seriam pagos por terceiros através das premissas utilizadas quando da transferência dos créditos através das cotas do fundo, ou pelas taxas utilizadas para a transferência de direitos creditórios similares próximos à data-base.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

iv) Passivos financeiros a custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, debêntures, CRIs, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

### **2.2.2. Caixa e equivalentes de caixa**

A sociedade classifica como equivalentes de caixa, as contas bancárias e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### **2.2.3. Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

a) A apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

- Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual e as receitas é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber;
- Nas vendas de unidades imobiliárias não concluídas a receita é apropriada de acordo com o critério estabelecido pelo CPC 47, contemplando orientações contidas no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 2/2018:
  - As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.
  - O custo orçado é revisado periodicamente e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.
  - O custo incorrido, (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
  - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
  - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
  - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
  - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
  - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

- Os contratos de venda firmados entre a sociedade dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, os projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS, se aplicável) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

- **Ajuste a Valor Presente (AVP):**

- ✓ Para as unidades imobiliárias concluídas vendidas a prazo a taxa de juros prevista por fluxo futuro de recebimento é compatível com a taxa de juros anual de uma negociação similar. Os juros são apropriados ao resultado observando o regime de competência;
- ✓ Para as unidades imobiliárias não concluídas vendidas a prazo, os saldos de contas a receber de unidades foram calculados considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (Notas do Tesouro Nacional - Série B - NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela sociedade, sem inflação para os financiamentos obtidos.

- **Distrato de contratos:**

- ✓ Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis a receita e o custo reconhecidos no resultado conforme os critérios de apuração do resultado são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos” registrados, respectivamente na demonstração do resultado como “Receita líquida operacional” e “Custo dos imóveis vendidos”. Parte do valor recebido da operação é registrado no passivo circulante.

- b) Provisão para garantia:

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo) à medida que ocorrem os custos sobre as unidades vendidas.

Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

#### **2.2.4. Imóveis a comercializar**

Os imóveis prontos a comercializar e em construção são demonstrados ao custo de formação que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado deduzidos os custos para finalizar o empreendimento quando aplicável as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros), outros custos de construção relacionados e o custo financeiro incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

### **2.2.5 Contas a receber**

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

### **2.2.6. Despesas comerciais a apropriar**

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados seguindo a orientação técnica OCPC 01 (R1) e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 2.2.3.) exceto as comissões sobre vendas canceladas que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constitui receita nem despesa da sociedade.

As demais despesas comerciais incluindo propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas de acordo com o regime de competência no momento da sua veiculação.

### **2.2.7. Imposto de renda e contribuição social**

A base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 100% das receitas financeiras sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Ainda como facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 que alterou a Lei nº 10.931/04 que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET).

Essa opção é irrevogável e irratável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET os encargos referentes ao imposto de renda, à contribuição social, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

A partir de 28 de dezembro de 2012 as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL) e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ para as sociedade submetidas ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias foi reduzida para 4%, conforme Instrução Normativa nº 1.435 de 30 de dezembro de 2013.

## **2.2.8. Demais ativos e passivos**

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos) ou ao valor conhecido ou calculável (passivos) acrescido, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

## **2.2.9. Instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros da sociedade compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a pagar, financiamentos, empréstimos, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

### **a) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado**

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a sociedade gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco.

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A sociedade não adota a prática contábil de Hedge Accounting.

### **b) Ativos financeiros**

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram em datas específicas fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado) em parte ou integralmente quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a sociedade transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a sociedade não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

## **c) Passivos financeiros**

### **Outros passivos financeiros ao custo amortizado**

Os outros passivos financeiros incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação.

Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

#### **2.2.10. Lucros a distribuir**

A proposta de distribuição de lucros efetuada pela Administração da Sociedade é registrada como passivo circulante na rubrica “Distribuição de lucros a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no contrato social da Sociedade.

#### **2.2.11. Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)**

A Sociedade avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Sociedade avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

No exercício de 2023, foi feita a análise e não foi identificado indicativos de desvalorização.

#### **2.2.12. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional da Sociedade é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

### 2.3 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida a Sociedade e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e a seguir relacionadas:

Norma	Tema	Vigência
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
Alterações à IAS 1 - IFRS Declarações das Práticas Contábeis 2	Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação do Passivo com Circulante ou Não Circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1	Passivo Não Circulante com Covenants	01/01/2024
Alterações à IAS 7	Acordos de Financiamento de Fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16	Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	01/01/2024

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 01 de janeiro de 2022.

A sociedade não espera nenhum impacto material nas Demonstrações financeiras no período de aplicação inicial.

### 3 Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade considera como caixa e equivalentes de caixa, as contas correntes, caixa e as aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a sociedade possui direito de resgate imediato.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caixas e Bancos	30.283	4.178
	<u><b>30.283</b></u>	<u><b>4.178</b></u>

#### 4 Títulos e valores mobiliários

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fundos de investimentos	58.611	12.906
	<b>58.611</b>	<b>12.906</b>

A sociedade possui aplicação nos fundos de investimentos administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 104,60% (106,92% em 2022) do CDI.

#### 5 Contas a receber

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Empreendimentos em construção	95.929	-
(-) Ajuste à valor presente (AVP)	(7.947)	-
(-) Provisão para distrato (**)	(6.555)	-
<b>Total</b>	<b>81.427</b>	-
<b>ativo circulante</b>	31.014	-
<b>ativo não circulante</b>	50.413	-
	<b>81.427</b>	-

- (i) Refere-se à provisão para distratos, em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

As contas a receber de venda de imóveis não concluídos estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Os recebíveis pós-chaves rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a taxa média de captação praticada pela sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 6,03% ao ano (6,52% ao ano em 31 de dezembro de 2022)

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida e a reconhecer, como segue:

	<u>4T2023</u>	<u>4T2022</u>
12 Meses	31.014	-
24 Meses	6.194	-
36 Meses	32.961	-
48 Meses	4.468	-
Acima de 48 Meses	6.790	-
<b>Total</b>	<b><u>81.427</u></b>	<b><u>-</u></b>
	-	-

Em 31 de dezembro de 2023 o montante das parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis era de R\$ 6.789.

## 6 Imóveis a comercializar

As informações são representadas no quadro a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imóveis em construção	143.803	-
Terrenos para futuras incorporações	64.063	367.701
Provisão para distratos	10.490	-
<b>Total</b>	<b><u>218.356</u></b>	<b><u>367.701</u></b>
<b>ativo circulante</b>	218.356	311.956
<b>ativo não circulante</b>	-	55.745
	<b><u>218.356</u></b>	<b><u>367.701</u></b>

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

## 7 Impostos e contribuições de recolhimento diferidos.

### (a) Impostos e contribuições de recolhimento diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) de recolhimento diferido são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes da diferença entre o reconhecimento contábil com base na competência e o reconhecimento fiscal com base no regime de caixa. A seguir estão demonstrados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas.

**Imposto de renda e contribuição social diferidos**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
IRPJ	1.901	-
CSLL	996	-
<b>Subtotal</b>	<b>2.897</b>	-
PIS	760	-
COFINS	2.800	-
<b>Subtotal</b>	<b>3.560</b>	-
<b>Total</b>	<b>6.457</b>	-
<b>ativo circulante</b>	<b>3.560</b>	-
<b>ativo não circulante</b>	<b>2.897</b>	-
	<b>6.457</b>	-
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
IRPJ	1.111	-
CSLL	582	-
Provisão para distratos	(126)	-
<b>Subtotal</b>	<b>1.567</b>	-
PIS	326	-
COFINS	1.507	-
Provisão para distratos	(134)	-
<b>Subtotal</b>	<b>1.699</b>	-
<b>Total</b>	<b>3.266</b>	-
<b>passivo circulante</b>	<b>650</b>	-
<b>passivo não circulante</b>	<b>2.616</b>	-
	<b>3.266</b>	-

A sociedade possui diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias, tributando em regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência considerando a tributação pelo lucro presumido.

## 8 Imobilizado

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	Estandes de Vendas (i)	Total
Adições	14.700	14.700
Depreciações/Amortizações	-	-
Baixas	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>14.700</b>	<b>14.700</b>
Adições (ii)	9.901	9.901
Depreciações/Amortizações	(7.200)	(7.200)
Baixas	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>17.401</b>	<b>17.401</b>

(i) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo de até 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica "Despesas com vendas". Quando o estande de vendas é construído no terreno, a desmobilização ocorre em prazo menor para dar início às obras do empreendimento.

(ii) Corresponde substancialmente a stand de venda.

## 9 Fornecedores de bens e serviços

	2023	2022
Fornecedores de bens e serviços	8.779	4.264
	<b>8.779</b>	<b>4.264</b>

Fornecedores de bens e serviços representa as obrigações da sociedade decorrentes das compras de produtos e serviços necessários para o desenvolvimento de suas atividades. Essa fonte externa oferece recursos com vencimento no curto prazo ou longo prazo.

## 10 Adiantamentos de clientes

	2023	2022
<b>Por recebimento da venda de imóveis</b>		
Incorporação ainda não efetivada e demais antecipações	-	34.034
Unidades vendidas de empreendimentos em construção	161.428	-
	<b>161.428</b>	<b>34.034</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>161.428</b>	<b>34.034</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 11 Demais contas a pagar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos a Identificar	29	2.263
Outras contas a pagar	2.090	-
BW PROPERTIES S.A. (i)	<u>105.484</u>	<u>339.720</u>
	<b>107.603</b>	<b>341.983</b>

- (i) Refere-se, substancialmente, compra de participação a pagar com o sociedade BW PROPERTIES S.A. As movimentações da compra de participações a pagar estão demonstradas a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>339.720</b>	<b>342.353</b>
Adições	-	-
Pagamento do principal	(231.869)	(5.000)
Pagamento de juros	(2.538)	(2.279)
Juros e encargos	171	4.646
<b>Total</b>	<b><u>105.484</u></b>	<b><u>339.720</u></b>

## 12 Provisão para manutenção de imóveis

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Provisão para garantias de obra (i)	3.496	-
Provisão para distratos	(206)	-
<b>Total</b>	<b><u>3.290</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>passivo circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>passivo não circulante</b>	<b><u>3.290</u></b>	<b><u>-</u></b>
	<b><u>3.290</u></b>	<b><u>-</u></b>

## 13 Patrimônio líquido

### Capital social

Em 06/03/2023 a Sociedade Imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda, aprovou através da 22ª ACS, o aumento de capital social em R\$ 16.149.471,00, mediante emissão de 16.149.471 novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada uma, passando de R\$ 357.153.616,00 para R\$ 373.303.087,00. Esse aumento foi subscrito e integralizado pela Imobiliária 518, em moeda corrente nacional mediante a capitalização de créditos deditos contra a Sociedade, escriturados na conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em nome da subscritora.

Em ato contínuo e em virtude dos prejuízos apurados no balanço patrimonial da Sociedade, a Imobiliária 518 decidiu aprovar a redução do capital social da Sociedade, para absorção dos prejuízos acumulados, no valor de R\$ 57.946.621,00, passando o capital social de R\$ 373.303.087,00 para R\$ 315.359.466,00, dividido em 315.359.466 quotas, mediante o cancelamento de 57.943.621 quotas do capital social da sociedade, sendo todas as quotas de propriedade da sócia Imobiliária 518.

Em 13 de novembro de 2023 a imobiliária 518 aprovou a 23ª ACS mediante os seguintes termos e condições:

Em razão do termo de liberação de Penhor firmado pela BW em 29 de maio de 2023, a Imobiliária 518 cancelou o penhor constituído sobre a totalidade das quotas de sua titularidade na Sociedade.

Em 13 de novembro de 2023, ocorreu a incorporação da Imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., pela Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliarios Ltda.

A Sócia quotista decidiu aprovar, após a devida análise, discussão e esclarecimentos por parte da empresa especializada nomeada, o resultado da avaliação contido no Laudo de Avaliação, o qual expressou o valor do patrimônio líquido da referida Imobiliária 518 incorporado pela Sociedade, no montante de R\$ 106.764.912,46. Do montante do PL imobiliária 518, R\$ 413.469.962,76, representa o valor da participação societária detida pela Imobiliária 518 na Sociedade, avaliada pelo método da equivalência patrimonial na data-base, que foi descontado do PL Imobiliária 518 para fins de incorporação. Dessa forma, o valor do ativo líquido da Imobiliária 518, já descontado o valor da participação societária detida pela Imobiliária 518 na Roquepetroni e outros ajustes aplicáveis, equivale ao valor negativo de R\$ 306.705.050,30, o qual foi vertido para Sociedade em razão da Incorporação.

Tendo em vista que o acervo líquido incorporado pela Sociedade possuía valor negativo, em decorrência da operação de incorporação, o capital da Sociedade sofreu redução corresponde ao montante da extinção dos direitos de sócio da Imobiliária 518 na sociedade. Consequentemente ocorreu cancelamento de 155.543.218 quotas, sendo portanto o capital social ajustado para R\$ 159.816.247,60, desconsiderados os centavos, ficou dividido em 159.816.247 quotas, dos quais R\$ 67.747.626,38 encontra-se integralizado e R\$ 92.068.621,22 encontra-se pendente de integralização, transferidos em suas totalidades às sócias ingressantes, Hines Roque Petroni Brazil, LLC., e CBR 122 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Em virtude da operação de incorporação, a sociedade Imobiliária 518 teve a extinção da totalidade das quotas de sua emissão em 14 de dezembro de 2023.

O capital social em 31 de dezembro de 2023 no montante de R\$ 159.816 (R\$ 357.154 em 31 de dezembro 2022), está representado por 159.816 ações ordinárias todas nominativas de valor unitário de R\$ 1, totalmente subscritas e integralizadas.

	<u>Part. Societária - %</u>	<u>Qtde. Cotas</u>	<u>Capital – R\$</u>
CBR 122 Empreendimentos Imob. S.A	90%	143.834	143.834
Hines Roque Petroni Brazil LLC	10%	15.982	15.982
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>159.816</b>	<b>159.816</b>

## 14 Lucro Bruto Operacional

Notas	2023	2022
<b>Receita bruta operacional</b>		
Incorporação e revenda de imóveis	391.374	-
Provisão Para Distrato	(17.099)	-
	<u>374.275</u>	<u>-</u>
<b>Deduções da receita bruta</b>	(7.788)	-
<b>Receita líquida operacional</b>	<u>366.487</u>	<u>(0)</u>

## 15 Despesas com vendas

Os principais gastos incorridos nos exercícios estão apresentados a seguir:

	2023	2022
Amortização (i)	(7.200)	-
Estandes	(2.626)	(463)
Propaganda e publicidade (mídia)	(8.204)	(2.909)
Serviços de terceiros – comerciais (ii)	(10.125)	(2.356)
	<u>(28.155)</u>	<u>(5.728)</u>

(i) Consiste em amortização de estandes.

(ii) Consiste em comissões sobre intermediações (R\$ 4.955), eventos (R\$ 2.581) e serviços de terceiros (R\$ 2.589).

## 16 Despesas gerais e administrativas

Os principais gastos incorridos nos exercícios são como segue:

	2023	2022
Utilidades (i)	-	(1.337)
Outros administrativos	(1)	(10)
Serviços de terceiros - adm.	(69)	(83)
	<u>(70)</u>	<u>(1.430)</u>

(i) Substancialmente, energia elétrica e iptu.

## 17 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	2023	2022
Reversão de ajuste a Valor Justo (i)	-	(54.406)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	61	(4)
	<u>61</u>	<u>(54.410)</u>

## 18 Resultado financeiro

Os principais gastos e receitas incorridas nos exercícios estão apresentados a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(484)</b>	<b>(4.684)</b>
Juros SFH	(233)	-
Despesas Bancárias	(55)	(2)
Juros Nacionais	(172)	(4.646)
Outras Despesas Financeiras	(24)	(36)
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>6.872</b>	<b>275</b>
Juros Ativos Diversos	26	-
Outras Receitas Financeiras	27	-
Rendimentos de Aplicações	6.819	275
	<b><u>6.388</u></b>	<b><u>(4.409)</u></b>

## 19 Instrumentos financeiros

### (a) Análise dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os principais instrumentos financeiros da Sociedade referem-se a caixa e equivalentes de caixa, fornecedores, entre outros.

Os valores registrados no ativo e passivo circulantes têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria em prazos inferiores a três meses.

Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ativos Financeiros</b>	<b>Classificação</b>	<b>88.894</b>	<b>17.084</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	Custo amortizado	30.283	4.178
Títulos e Valores Mobiliários	Valor Justo por meio do resultado	58.611	12.906
<b>Passivos Financeiros</b>	<b>Classificação</b>	<b>10.186</b>	<b>5.416</b>
Fornecedores de Bens e Serviços	Custo amortizado	8.779	4.264
Partes Relacionadas	Custo amortizado	1.407	1.152

**(b) Considerações sobre riscos e gestão de capital**

Os principais riscos de mercado aos quais a Sociedade está exposta na condução das suas atividades são:

**Risco de Mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de moeda.

Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos.

**Risco de taxa de juros**

Os resultados da Sociedade estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre os títulos e valores mobiliários e dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e Índice Nacional de Custo da Construção - INCC.

**Risco de crédito**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro.

A Sociedade está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber de clientes).

O risco de crédito nas atividades operacionais da Sociedade é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente. Adicionalmente, o contas a receber de clientes são substancialmente garantidas pelos próprios imóveis.

**Risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Sociedade não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e suas obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Sociedade é monitorado diariamente pelas áreas de gestão da Sociedade, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessárias, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Sociedade.

**(c) Derivativos**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Sociedade não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

## **20 Seguros**

A Sociedade não possui seguros contratados em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

## **21 Transações não envolvendo caixa (incorporação reversa)**

Cancelamento de penhor constituído sobre a totalidade das quotas de sua titularidade na Sociedade, R\$ 315.359 em 2023. Incorporação do patrimônio líquido da Imobiliária 518 no valor de R\$ 106.765. Do montante do patrimônio líquido da Imobiliária 518, R\$ 413.470, representa o valor da participação societária detida pela Imobiliária 518 na Roque Petroni, avaliada pelo método da equivalência patrimonial do qual foi descontado o valor de R\$ 106.765 (PL Imobiliária 518), resultando no valor negativo de 306.705 vertido na Roque Petroni.

Redução do capital corresponde ao montante da extinção dos direitos de sócio da Imobiliária 518 na sociedade. Consequentemente ocorreu cancelamento de 155.543.218 quotas, sendo, portanto, o capital social ajustado para R\$ 159.816.247,60, desconsiderados os centavos, ficou dividido em 159.816.247 quotas, dos quais R\$ 67.747.626,38 encontra-se integralizado e R\$ 92.068.621,22 encontra-se pendente de integralização, transferidos em suas totalidades às sócias ingressantes, Hines Roque Petroni Brazil, LLC., e CBR 122 Empreendimentos Imobiliários S/A.

## **22 Eventos subsequentes.**

Em 02 de janeiro de 2024, foi aprovado em reunião de sócios a redução do capital da sociedade em R\$117.568.621,00, sendo R\$25.500.000,00 considerado excessivo em relação ao objeto social, nos termos do artigo 1.082, inciso II do Código Civil e R\$92.068.621,00 destinados a baixa de capital a integralizar.

Em 01 de fevereiro de 2024, foi aprovado pelos sócios a distribuição de lucros apurados pela sociedade no valor de R\$6.500.000,00, de forma proporcional, sendo R\$5.850.000,00 para a **CBR 122 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A** e R\$650.000,00 para **HINES ROQUE PETRONI BRAZIL, LLC.**

---