

Colors Home
ART SPE
Empreendimento
Imobiliário Ltda.

**Demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanço patrimonial	6
Demonstrações de resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do passivo a descoberto	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Indireto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos
Quotistas e aos Administradores da
Colors Home Art SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.
Porto Alegre - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis da Colors Home Art SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa”), 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, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Colors Home Art SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa”), 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 pequenas e médias empresas.

Base para opinião com ressalva

Ausência de conciliação dos depósitos judiciais

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 9 a Empresa é parte passiva em processos judiciais de natureza cível, classificados por seus assessores jurídicos com prognóstico de perda provável e possível. No processo de confirmação externa, junto aos assessores jurídicos da Empresa, foi informado o montante de R\$ 706.803 (R\$ 2.095.717 em 31 de dezembro de 2022) referentes à depósitos judiciais, para os quais não nos foram apresentados os respectivos extratos bancários, nem o controle de conciliação, e também, não foram realizados os devidos registros contábeis. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 em relação à este assunto.

Incerteza relevante relacionada à continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa 1a, às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, que indica que a Empresa apresenta passivo a descoberto no montante de R\$ 5.473.883, e nesta data, o passivo circulante da Empresa excedeu o total do ativo circulante no montante de R\$ 4.731.400. Esses eventos ou condições, juntamente com o fato da obra ter sido interrompida e não haver perspectivas de retomada do projeto, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Nossa opinião não está adicionalmente ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- 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 Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Empresa a não mais se manterem em continuidade operacional.

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

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, 15 de julho de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Thais de Lima Rodrigues Leandrini
Contador CRC-1SP280836/O-5

Colors Home ART SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em Reais)

Ativo				Passivo e passivo a descoberto			
	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>		<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	6	9.072	Fornecedores	6	-	4.527
Impostos e contribuições a recuperar		4.822	4.823	Obrigações tributárias	7	1.429	1.299
Outros Creditos		386	-	Mutuos a pagar com partes relacionadas	8	4.735.185	4.902.850
		<u>5.214</u>	<u>13.895</u>			<u>4.736.614</u>	<u>4.908.676</u>
Não circulante				Não circulante			
Depósitos judiciais	9	172.489	-	Provisão para contingência	9	2.094.972	162.159
Estoque de imóveis a comercializar	5	1.180.000	955.086	Total do passivo não circulante		<u>2.094.972</u>	<u>162.159</u>
		<u>1.352.489</u>	<u>955.086</u>			<u>6.831.586</u>	<u>5.070.835</u>
				Total do passivo			
				Passivo a descoberto			
				Capital social	10	14.343.844	13.726.137
				Prejuizos acumulados		(19.817.727)	(17.827.991)
						<u>(5.473.883)</u>	<u>(4.101.854)</u>
Total do ativo		<u><u>1.357.703</u></u>	<u><u>968.981</u></u>	Total do passivo e passivo a descoberto		<u><u>1.357.703</u></u>	<u><u>968.981</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Colors Home ART SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações de resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em Reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	11	(254.432)	(167.763)
Provisão / (reversão) para contingência	9	(1.932.813)	58.883
Perda / Reversão ao valor recuperável	5	224.914	(224.914)
Despesas tributárias		(24.689)	(11.350)
Prejuízo líquido antes do resultado financeiro		(1.987.020)	(345.144)
Receitas financeiras	12	-	2.366
Despesas financeiras	12	(2.716)	(961)
Resultado financeiro líquido		(2.716)	1.405
Prejuízo líquido antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(1.989.736)	(343.739)
Imposto de Renda e Contribuição Social	13	-	(568)
Prejuízo líquido do exercício		(1.989.736)	(344.307)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Colors Home ART SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo líquido do exercício	(1.989.736)	(344.307)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente	<u>(1.989.736)</u>	<u>(344.307)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Colors Home ART SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações das mutações do passivo a descoberto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em Reais)

	Nota explicativa	Capital social	Capital social a integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (Não auditado)		13.761.716	(119.781)	(17.483.684)	(3.841.749)
Integralizações de capital	10	-	84.202	-	84.202
Prejuízo do exercício		-	-	(344.307)	(344.307)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		13.761.716	(35.579)	(17.827.991)	(4.101.854)
Aumento de capital social	10	10.746.356	(10.746.356)	-	-
Integralizações de capital	10	-	617.707	-	617.707
Prejuízo do exercício		-	-	(1.989.736)	(1.989.736)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		24.508.072	(10.164.228)	(19.817.727)	(5.473.883)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Colors Home ART SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	(1.989.736)	(343.739)
Provisão para demandas judiciais	1.932.813	(58.883)
Perdas por redução ao valor recuperável	(224.914)	224.914
Prejuízo do exercício ajustado	(281.837)	(177.708)
Redução dos ativos e passivos operacionais		
Impostos e contribuições a recuperar	1	(83)
Outros Créditos	(386)	31.082
Depósitos judiciais	(172.489)	-
Fornecedores	(4.527)	1.251
Obrigações trabalhistas e tributárias	130	172
Mutuos a pagar com partes relacionadas	(167.665)	33
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	-	(573)
Fluxo de caixa consumido pelas atividades operacionais	(626.773)	(145.826)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento		
Integralizações de capital	617.707	84.202
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	617.707	84.202
(Diminuição) / Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(9.066)	(61.624)
Saldos iniciais de caixa e equivalentes de caixa	9.072	70.696
Saldos finais de caixa e equivalentes de caixa	6	9.072
(Diminuição) / Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(9.066)	(61.624)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em Reais)

1 Contexto operacional

A Colors Home Art Spe Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa”), empresa limitada com sede na Cidade de Porto Alegre – RS, foi constituída em 14 de novembro de 2013 e tem por objeto social específico a incorporação imobiliária do empreendimento Colors Home Art, localizado na cidade de Porto Alegre.

A incorporação do empreendimento foi interrompida em meados de 2016, em decorrência de divergências irreconciliáveis entre os cotistas e até a data da aprovação destas demonstrações contábeis não houve mais movimentações sobre o referido empreendimento. Atualmente a Empresa tem intenção de vender o terreno.

a. Plano para equalização da liquidez da Empresa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Empresa apresenta passivo a descoberto, no montante de R\$ 5.473.883 e R\$ 4.101.854, respectivamente, decorrente de prejuízos acumulados nos últimos exercícios, além de excesso dos passivos circulantes sobre os ativos circulantes nos montantes de R\$ 4.731.400 e R\$ 4.894.781, respectivamente.

Conforme mencionado acima, o empreendimento foi interrompido em meados de 2016, e não há perspectiva de retomada do projeto. A Empresa tem intenção de vender o terreno, e empenha seus esforços para essa operação, cujo valor estimado é de R\$ 1.379.000, conforme avaliado com consultores externos.

A Empresa possui como cotista o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação, que juntamente com a Administração efetuam aportes e distribuições no nível da estrutura como um todo, sendo que toda a administração de caixa é centralizada no Fundo. Portanto, a posição de capital circulante líquido negativo é gerenciada pela Administração, minimizando a questão de continuidade para a Empresa. Parte substancial dos passivos circulantes da Empresa se refere à um mútuo com empresa parceira do mesmo sócio, a Sipavale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Ambas empresas possuem o mesmo sócio, com isso o risco de continuidade é mitigado, uma vez que os acionistas podem aportar na Empresa para quitação do ativo ou até mesmo um perdão da dívida.

2 Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis, cuja conclusão foi autorizada pela Administração em 15 de julho de 2024, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem as disposições contidas nas Leis das Sociedades Anônimas, contemplando os entendimentos da NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, aprovada pela Resolução CFC nº 2016/NBCTG1000(R1).

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas revisadas periodicamente pela Administração, como a mensuração de valorização de determinados instrumentos financeiros, provisão para contingências, avaliação do valor recuperável, vida útil de determinados ativos e constituição de Imposto de Renda e Contribuição Social diferido. Os resultados efetivos podem

ser diferentes destas estimativas e premissas, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios.

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em Reais, exceto quando indicado de outra forma.

3 Resumo das práticas contábeis materiais adotadas

As práticas contábeis materiais adotadas foram as seguintes:

Apuração do resultado

As receitas e despesas estão demonstradas pelo regime contábil de competência.

Caixa e equivalentes de caixa

São considerados como caixa e equivalentes de caixa os valores mantidos como caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez, cujo vencimento original igual ou menor do que 90 dias e que têm baixo risco de variação no valor justo.

São reconhecidos ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada balanço, em base pro rata temporis, em linha com os valores de realização.

Estoque de imóveis a comercializar

Trata-se de terreno contabilizado pelo custo histórico. Anualmente, os estoques de imóveis a comercializar são avaliados com relação ao seu valor recuperável líquido, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável líquido. Quando tais evidências são identificadas, é constituída perda por desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável líquido. A Administração da Empresa efetua a contratação de avaliador independente para a identificação do valor justo do terreno.

Mutuos a pagar com partes relacionadas

Os mútuos a pagar com partes relacionadas são despesas da Empresa pagas por outras empresas da mesma estrutura societária do fundo investidor. São contabilizadas pelos valores de caixa, sem incidência de juros.

Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativo contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;

- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionadas as provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

A provisão para demandas judiciais e administrativas especificamente, está relacionada às questões cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Empresa, inclusive quanto a sua classificação no não circulante.

3.1 Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.2 Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro líquido

Conforme facultado pela legislação fiscal vigente, a Empresa optou pelo regime de lucro presumido onde a base de cálculo do Imposto de Renda e Contribuição Social é calculada à razão de 32% sobre as receitas e 100% das demais receitas, inclusive as financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição para a determinação da base de cálculo daqueles tributos para posterior aplicação das alíquotas de 15%, com adicional de 10% sobre o excedente à R\$ 240.000 para o Imposto de Renda, e de 9% para Contribuição Social.

Esta opção não permite o aproveitamento de créditos tributários.

Instrumentos financeiros

A Empresa reconhece um ativo ou um passivo financeiro somente quando tornar-se parte das disposições contratuais do instrumento.

A Empresa somente possui instrumentos financeiros básicos, os quais são mensurados em conformidade com a Seção 11 do Pronunciamento Contábil aplicável a pequenas e médias empresas. No reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo custo da operação. Após o reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados ao custo amortizado, com base na taxa efetiva de juros, deduzidos de perda por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Instrumentos financeiros não derivativos incluem caixa e equivalentes de caixa, outros créditos, assim como contas a pagar e outras dívidas.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Bancos	6	9.072
	<u>6</u>	<u>9.072</u>

5 Estoque de imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o estoque de imóveis a comercializar é representado por um terreno na cidade de Porto Alegre, com matrícula nº 162.979, no valor de R\$ 1.180.000 (2022: R\$ 955.086).

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Terrenos	1.180.000	1.180.000
(-) Ajuste ao valor realizável líquido	-	(224.914)
	<u>1.180.000</u>	<u>955.086</u>

Em dezembro de 2023 e 2022, a Administração efetuou análise do valor realizável líquido do estoque de imóveis a comercializar, por meio do avaliador externo Binswanger Brazil, comparando o custo dos estoques de imóveis a comercializar com o preço de mercado de outros imóveis na região, a fim de avaliar o valor realizável líquido. Em dezembro de 2023 foi registrado o montante de R\$ 224.914 de reversão (2022: constituição de R\$ 224.914).

Foi aplicada na avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, a qual consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local.

Devido às características físicas do imóvel e localização, foi adotado o valor médio como valor de mercado de venda.

O avaliado foi concluído em R\$ 1.379.000 (2022: R\$ 955.086), de forma que o saldo de estoques de imóveis a comercializar está refletido pelo valor de custo, de R\$ 1.180.000.

6 Fornecedores

Em 2023 e 2022, os fornecedores referem-se a obrigações a pagar de curto prazo de serviços recorrentes da Empresa, como contabilidade e honorários advocatícios. Todos os fornecedores foram quitados no decorrer do exercício de 2023.

7 Obrigações tributárias

	31/12/2023	31/12/2022
PIS retido a recolher	698	943
IR retido a recolher	272	351
ISS Retido	69	-
INSS Retido	385	-
CSLL a recolher	5	5
	1.429	1.299

8 Transações com partes relacionadas

As operações de mútuo a pagar mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitas a encargos financeiros. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o valor envolvido é de R\$ 4.735.185 (2022: R\$ 4.902.850), sendo 4.766.848 com a empresa Sipavale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (possui o mesmo sócio que a Empresa) e um valor a receber de R\$ 31.663 com a empresa MC1 Empreendimento Imobiliário Ltda. As duas empresas, Sipavale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e MC1 Empreendimento Imobiliário Ltda, possuem o mesmo sócio da Empresa, de forma que o sócio pode efetuar aportes para o pagamento dos mútuos entre elas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não ocorreu encargos decorrente das operações com partes relacionadas registrados no resultado do exercício.

A intenção da Empresa é de vender o terreno e, após a venda, quitar os valores em aberto com a Sipavale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Adicionalmente, conforme mencionado acima, a Sipavale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda possui o mesmo sócio que a Empresa, de forma que o sócio pode efetuar aportes para o pagamento dos mútuos entre elas ou até mesmo um perdão da dívida.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve remuneração aos Administradores.

9 Provisão para contingência

	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para contingência civil	2.094.972	162.159
	2.094.972	162.159

A Empresa é parte envolvida em processos judiciais de natureza cível. Os processos estão em fase de trâmite na esfera judicial. Com base na opinião dos seus assessores jurídicos, a Administração mantém provisão em montantes considerados suficientes para fazer face a eventuais perdas prováveis que possam advir de desfechos desfavoráveis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve constituição provisão no valor de R\$ 1.932.813 (2022: reversão de R\$ 58.883). O aumento refere-se à mudança de risco das ações.

A Empresa possui R\$ 7.515.206 (R\$ 4.948.667 em 2022) relativos a processos de natureza cível classificados por seus assessores jurídicos com probabilidade de perda possível, os quais não possuem provisão reconhecida contabilmente.

Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa possui R\$ 172.489 de depósitos judiciais em processos judiciais de natureza cível (2022: -).

10 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 24.508.072 (2022: R\$ 13.761.716), representados por 24.508.072 quotas (2022: 13.761.716). O valor de capital a integralizar da Empresa é de R\$ 10.164.228 (R\$ 35.579 em 2022), tendo sido integralizado R\$ 617.707 em 2023 (R\$ 84.202 em 2022).

<u>2023</u>		<u>2022</u>	
20/01/2023	15.034	04/02/2022	9.883
13/02/2023	8.662	05/07/2022	9.916
14/03/2023	8.662	11/08/2022	11.117
18/04/2023	8.707	11/09/2022	7.386
12/05/2023	57.324	11/10/2022	8.573
15/06/2023	16.300	21/11/2022	18.573
10/07/2023	26.172	21/12/2022	9.722
26/07/2023	82.077	21/12/2022	9.032
11/08/2023	36.711		
14/09/2023	203.448		
16/10/2023	36.735		
14/11/2023	53.558		
26/12/2023	64.317		
	<u>617.707</u>		<u>84.202</u>

Aumento de capital social

No decorrer do exercício de 2023, houve o aumento do capital social da Empresa em R\$ 10.746.356, conforme ato societário em 10 de março de 2023.

Destinação de resultados

A destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros serão aprovadas por sócios representando a maioria do capital social, podendo ser aprovadas e realizadas de forma desproporcional à participação de cada sócio no capital social da Empresa. O lucro residual ou o prejuízo apurado no Balanço Geral e no Demonstrativo do Resultado, no encerramento de cada exercício social, será distribuído ou suportado na proporção estabelecida pelos sócios. Não houve distribuição de dividendos no período, uma vez que a Empresa apresenta prejuízo acumulado.

11 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2023	31/12/2022
Legais e judiciais	115.764	81.421
Auditoria	31.487	7.592
Contabilidade	56.967	53.554
Serviços profissionais contratados	15.862	11.851
Cartorios e certidões	235	12.285
Reversão de provisões	47	1.060
Segurança e vigilância	33.650	-
INSS	420	-
	<u>254.432</u>	<u>167.763</u>

12 Resultado financeiro

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas Financeiras		
Receita de aplicações financeiras	-	2.366
		<u>2.366</u>
Despesas Financeiras		
Despesas Bancárias (a)	(2.716)	(961)
	<u>(2.716)</u>	<u>(961)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(2.716)</u>	<u>1.045</u>

(a) Referente a tarifas bancárias ocorridas no ano de 2023 e 2022.

13 Imposto de renda e contribuição social correntes

	31/12/2023	31/12/2022
Base de cálculo		
Receita Financeira	-	2.366
Base de Cálculo	<u>-</u>	<u>2.366</u>
IRPJ		
Imposto de renda - 15%	-	(355)
Imposto de renda adicional - 10%	-	-
Total IRPJ	<u>-</u>	<u>(355)</u>
CSLL		
Contribuição social - 9%	-	(213)
Total CSLL	<u>-</u>	<u>(213)</u>
Total de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	<u>-</u>	<u>(568)</u>

14 Seguros

A Empresa não mantém seguros para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e ou responsabilidades.

15 Eventos subsequentes

Até a data de aprovação dessas demonstrações contábeis não ocorreram eventos subsequentes relevantes.