



**Lopes, Machado**  
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

**B K R**  
International

***EVEREST EMPREENDIMENTOS S.A.***

***DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
EXERCÍCIOS FINDOS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022***

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:rj@bkr-lobesmachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:sp@bkr-lobesmachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:bh@bkr-lobesmachado.com.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:recife@bkr-lobesmachado.com.br)

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | [novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br)



**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva



**Lopes, Machado**  
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

**B K R**  
International

## **EVEREST EMPREENDIMENTOS S.A.**

### **Demonstrações Contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

#### **Conteúdo**

Relatório dos Auditores Independentes

Balancos Patrimoniais

Demonstrações dos Resultados

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstrações do Resultado Abrangente

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:rj@bkr-lobesmachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:sp@bkr-lobesmachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:bh@bkr-lobesmachado.com.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:recife@bkr-lobesmachado.com.br)

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | [novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br)



**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

**Aos**  
**Administradores da**  
**Everest Empreendimentos S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da **Everest Empreendimentos S.A. (“Companhia”)** em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações de resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Everest Empreendimentos S.A.**, em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **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 contábeis”. Somos independentes em relação à Empresa de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lopemachado.com.br](mailto:rj@bkr-lopemachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lopemachado.com.br](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto:bh@bkr-lopemachado.com.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lopemachado.com.br](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | [novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br](mailto:novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br)



**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

## Outros Assuntos

### **Ênfase – Passivo a descoberto e Passivos não circulantes em excessos sobre ativos não circulantes**

A Companhia apresentou saldo de passivos circulantes sobre ativos circulantes de R\$ 18.219 mil (R\$ 54.693 mil em 2022), bem como apresenta passivo a descoberto no montante de R\$ 22.859 mil (R\$ 57.727 mil em 2022).

Segundo a Administração da Companhia, o lançamento imobiliário do residencial multifamiliar, ocorrido em 2022, já resultou e resultará, para os próximos exercícios, lucratividade e valores em caixa, objetivando crescimento dos resultados.

Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações contábeis do exercício de 2022, foram por nós auditadas, ao qual emitimos opinião, em 25 de julho de 2023, sem ressalvas.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas 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 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.

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

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:rj@bkr-lobesmachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:sp@bkr-lobesmachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:bh@bkr-lobesmachado.com.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:recife@bkr-lobesmachado.com.br)

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | [novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br)



**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

## Responsabilidades dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de 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 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 nas 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza significativa 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 manter em continuidade operacional.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:rj@bkr-lobesmachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:sp@bkr-lobesmachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:bh@bkr-lobesmachado.com.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:recife@bkr-lobesmachado.com.br)

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | [novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br](mailto:novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br)



**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

- 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 os responsáveis pela governança 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, 26 de abril de 2024

Fernando Luis de Barros  
Sócio - Diretor  
Contador CRC 1SP292087/O-3  
CNAI 5966

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | [rj@bkr-lopemachado.com.br](mailto:rj@bkr-lopemachado.com.br)

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | [sp@bkr-lopemachado.com.br](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto:bh@bkr-lopemachado.com.br)

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | [recife@bkr-lopemachado.com.br](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | [novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br](mailto:novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br)



**BKR INTERNATIONAL**

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | [bkr@bkr.com](mailto:bkr@bkr.com) | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

EVEREST EMPREENDIMENTOS S.A.

Balancos Patrimoniais

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

Ativo	Nota	2023	2022	Passivo	Nota	2023	2022
<b>Circulante</b>		<b>76.613.850</b>	<b>41.657.178</b>	<b>Circulante</b>		<b>94.832.801</b>	<b>96.349.851</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	52.949.433	33.401.380	Fornecedores	10	4.417.443	2.962.566
Clientes		5.455.025	-	Empréstimos e Financiamentos	11	88.049.195	67.979.581
Adiantamentos	5	1.001.933	85.524	Impostos e Contribuições a Pagar	16	468.172	2.561.700
Estoques	6	16.704.013	7.909.424	Parcelamentos de Impostos	12	650.585	1.503.410
Despesas a Apropriar	5	503.447	260.850	Obrigações Trabalhistas a Pagar	13	15.223	64.018
				Contas a Pagar	14	1.232.184	1.232.184
				Adiantamento de Clientes	15	-	20.046.393
<b>Não circulante</b>		<b>8.891.077</b>	<b>14.265.515</b>	<b>Não Circulante</b>		<b>13.531.513</b>	<b>17.299.651</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>		<b>8.842.231</b>	<b>9.644.087</b>	Parcelamentos de Impostos	12	13.332.949	17.245.763
Depósitos Judiciais	7	8.842.231	8.842.231	Provisão para Garantias	11	198.563	53.889
Impostos Diferidos	7	-	801.856				
<b>Investimentos</b>		<b>48.846</b>	<b>48.846</b>	<b>Patrimônio social</b>		<b>(22.859.388)</b>	<b>(57.726.810)</b>
Investimentos	8	48.846	48.846	Capital Social	17	9.903.613	9.903.613
<b>Imobilizado</b>		<b>-</b>	<b>4.572.583</b>	Reserva de Incentivos Fiscais	18	2.961	2.961
Imobilizado	9	-	4.572.583	Reserva Legal		899.283	899.283
				Reserva de Capital de Giro	19	1.963.220	1.963.220
				Prejuízos Acumulados		(35.628.465)	(70.495.887)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>85.504.927</b>	<b>55.922.693</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>85.504.927</b>	<b>55.922.693</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**EVEREST EMPREENDIMENTOS S.A.****Demonstrações de Resultados****Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022****(Em reais)**

	<b>2023</b>		<b>2022</b>
<b>Receita bruta</b>			
Receitas	77.836.414		25.909.538
(-) Impostos sobre receitas	(2.710.868)		(1.003.262)
(-) Vendas canceladas	(10.198.000)		(828.000)
<b>Resultado operacional líquida</b>	<b>64.927.546</b>		<b>24.078.276</b>
<b>Custos</b>			
Custo das Unidades Vendidas	(13.794.259)		(4.823.595)
	<b>(13.794.259)</b>		<b>(4.823.595)</b>
<b>Resultado bruto</b>	<b>51.133.287</b>	-	<b>19.254.681</b>
<b>Despesas/Receitas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	(4.185.230)		(5.849.168)
Despesas de vendas	(6.143.273)		(5.784.749)
Outras despesas operacionais	-		-
Depreciação	-		-
Despesas Tributárias	(517.645)		(1.565.718)
Outras receitas operacionais	12.175		7.078.023
Receitas financeiras	5.247.846		1.664.084
Despesas financeiras	(12.826.330)		(11.954.818)
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>32.720.831</b>	-	<b>2.842.337</b>
Outras receitas	-		-
Outras despesas	-		-
<b>Resultado antes do IR e CSLL</b>	<b>32.720.831</b>		<b>2.842.337</b>
IR	(478.590)		(3.570.169)
CSLL	(180.932)		(1.293.990)
<b>Lucro (Prejuízo) líquido</b>	<b>32.061.308</b>		<b>(2.021.822)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**EVEREST EMPREENDIMENTOS S.A.**

**Demonstrações do Resultado Abrangente**

**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022**

**(Em reais)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Resultado do exercício</b>	32.061.308	(2.021.822)
Outros resultados abrangentes não reclassificados para o resultado do exercício em períodos subsequentes	899.283	899.283
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<u><u>32.960.591</u></u>	<u><u>(1.122.539)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**EVEREST EMPREENDIMENTOS S.A.**

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022**

**(Em reais)**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva incentivos fiscais</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital de Giro</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	9.903.613	2.961	899.283	1.963.220	(68.505.091)	<b>(55.736.014)</b>
Prejuízo do Exercício	-	-	-	-	(2.021.822)	(2.021.822)
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	-	31.026	31.026
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>9.903.613</b>	<b>2.961</b>	<b>899.283</b>	<b>1.963.220</b>	<b>(70.495.887)</b>	<b>(57.726.810)</b>
Lucro do Exercício	-	-	-	-	32.061.308	32.061.308
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	-	2.806.114	2.806.114
<b>Saldos em 30 de dezembro de 2023</b>	<b>9.903.613</b>	<b>2.961</b>	<b>899.283</b>	<b>1.963.220</b>	<b>(35.628.465)</b>	<b>(22.859.388)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**EVEREST EMPREENDIMENTOS S.A.****Demonstrações dos Fluxos de Caixa****Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022****(Em reais)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro (Prejuízo) do exercício	32.061.308	(2.021.822)
<b>Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do exercício ao caixa proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:</b>		
Ajustes de Exercícios Anteriores	2.806.114	31.026
	<u><b>34.867.422</b></u>	<u><b>(1.990.796)</b></u>
<b>Variação entre ativos</b>		
Contas a receber	(5.455.025)	-
Estoques	(8.794.588)	1.700.090
Depósitos judiciais	-	(1.232.184)
Outros créditos	(1.159.006)	(322.881)
Tributos diferidos	801.856	(801.856)
<b>Variação entre passivos</b>		
Fornecedores	1.454.878	(156.485)
Empréstimos bancários	20.069.614	19.688.763
Contas a pagar e provisões	144.675	1.286.073
Adiantamento de clientes	(20.046.393)	20.046.393
Impostos e contrib. a pagar	(6.907.961)	(1.264.059)
Tributos diferidos	-	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<u><b>(19.891.952)</b></u>	<u><b>38.943.855</b></u>
<b>Das atividades de investimento</b>		
Aquisição ativo imobilizado	4.572.583	(4.572.583)
<b>Caixa usado nas atividades de investimento</b>	<u><b>4.572.583</b></u>	<u><b>(4.572.583)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Empréstimos coligadas	-	-
<b>Caixa proveniente das (usado nas) atividades de financiamento com terceiros</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><u><b>19.548.053</b></u></u>	<u><u><b>32.380.476</b></u></u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	33.401.380	1.020.896
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	52.949.433	33.401.380
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><u><b>19.548.053</b></u></u>	<u><u><b>32.380.484</b></u></u>

# EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

---

### 1. Contexto Operacional

A Hotéis Everest S/A, foi constituída em 13 de janeiro de 1972 e é uma sociedade anônima de capital fechado, cujo objeto social originalmente, era a exploração da indústria hoteleira e ramos conexos, incluindo a locação de bens móveis e a participação em outras sociedades.

Sua sede era em Porto Alegre, no Rio Grande do Sul, na Rua Duque de Caxias 1357-parte, Centro, CEP 90010-281, com duas filiais no Rio de Janeiro-RJ: (a) Rua Prudente de Moraes 1.117 - Ipanema, CEP 22.420-041 e (b) Rua Maria Quitéria 19 - Ipanema, CEP 22.410-040.

Devido a pandemia da COVID-19, a empresa se viu obrigada a fechar os hotéis que estavam em atividade e os sócios realizaram a venda de 80,32% das ações para a PSS Principal Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia - IE.

Em 14/03/2022, a companhia realizou a alteração do seu estatuto social, tendo como itens relevantes para a presente demonstração: (a) alteração da razão social, objeto e da sede; (b) emissão privada de debêntures, não conversíveis em ações; (c) constituição de reserva de lucros mediante retenção dos lucros verificados para a quitação das debêntures.

Com base nestas alterações do estatuto social, a sociedade passou a denominar Everest Empreendimentos S/A, ter sua sede na Rua Prudente de Moraes 1.117 - Ipanema, CEP 22.420-041 e foi excluído do seu objeto social a exploração da indústria hoteleira e ramos conexos, inserindo as atividades de compra, venda, locação e administração de imóveis próprios, bem como a incorporação e realização de empreendimentos imobiliários.

O imóvel da Rua Maria Quitéria já foi vendido, necessitando refletir a informação do balanço no estatuto social, com a respectiva alteração na Junta Comercial.

No mês de junho de 2022, a Everest realizou o lançamento imobiliário do empreendimento “IPA Studios Design”, com 190 unidades residenciais, no endereço da Rua Prudente de Moraes 1.117 - Ipanema.

Em janeiro de 2023, a Prefeitura de Porto Alegre aprovou o projeto legal desenvolvido pela companhia, que prevê a criação de 204 unidades habitacionais e a alteração do uso do imóvel para fins residenciais. Após a aprovação, o alvará de construção foi emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade de Porto Alegre, sob o número 002252413009/57ª2E86.

---

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

---

#### 2. Base de preparação para as demonstrações contábeis.

##### 2.1. Declaração de conformidade com relação às normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC

As demonstrações contábeis da Empresa foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos e as orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

##### Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto pelas aplicações financeiras classificadas pelo valor justo por meio do resultado.

##### 2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações contábeis estão apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o decimal mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

##### 2.3. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

#### 3. Resumo das principais práticas contábeis

##### a) Caixa e equivalentes

A Empresa considera todos os investimentos de alta liquidez com vencimento original de três meses ou menos como equivalentes de caixa. Os equivalentes de caixa consistem em instrumentos do mercado monetário e de investimentos durante a noite. O risco de crédito associado a caixa e equivalentes é considerado baixo devido à alta qualidade de crédito das instituições financeiras.

---

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

---

#### b) Ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são demonstrados pelos valores de realização e os passivos pelos valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, se aplicável, os rendimentos, encargos e variações monetárias correspondentes.

A apropriação dos rendimentos e encargos mensais pactuados é calculada pelo método linear. Os rendimentos ou encargos proporcionais aos dias decorridos no mês da contratação das operações são apropriados dentro do próprio mês, “pro rata dia”.

#### c) Imobilizado

##### Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos líquidos advindos da alienação e o valor contábil do item) são reconhecidos em outras receitas/despesas operacionais no resultado.

##### Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos sejam auferidos pela Empresa. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Empresa e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado.

##### Depreciação

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que estão disponíveis para uso, ou no caso de ativos construídos internamente, a partir do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para uso.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é geralmente reconhecida no resultado, a menos que o montante esteja incluído no valor contábil de outro ativo. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja

---

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

---

razoavelmente certo que a Empresa obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

#### **d) Instrumentos financeiros**

Fornecedores

As contas a pagar são reconhecidas pelo valor nominal e, subsequentemente, acrescido, quando aplicável, das variações monetárias e correspondentes encargos incorridos até as datas dos balanços.

#### **e) Imposto de Renda e Contribuição Social**

O imposto de renda, quando aplicável, é reconhecido na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas e vigentes, na data base das demonstrações financeiras. A Empresa permaneceu no regime de lucro real até o exercício de 2021.

Em 2022, a Everest passou para o regime do lucro presumido, onde as alíquotas serão de 15% de imposto de renda sobre a base de cálculo, e adicional de 10% sobre a mesma base, limitada a R\$ 240.000,00 ano. A alíquota de contribuição social é de 9% sobre a base de cálculo.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: Instituído por meio da Lei no 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

#### **f) Provisão para contingências**

A Empresa está sujeita a processos judiciais, reclamações e contingências resultantes do curso normal dos negócios. Quando tais valores podem ser estimados e da contingência é provável, gestão acumula a responsabilidade correspondente. Embora o resultado final de processos judiciais ou outros processos contra a Empresa não pode ser previsto com certeza, a Administração não acredita que os custos de tais ações terão um efeito significativo sobre a posição financeira ou nos resultados das operações da Empresa.

#### **g) O valor justo das demonstrações contábeis**

Caixa e equivalentes e passivos: os valores contábeis reportados no justo valor aproximado do balanço.

---

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

---

#### h) Reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (“at a point in time”) ou ao longo do tempo (“over time”).

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades em construção, foram observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual de custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo este percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC-M), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- Os montantes da receita de venda apurados, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamento de clientes, quando aplicável.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado do período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

#### i) Receitas e despesas financeiras

Substancialmente representadas por juros e variações monetárias decorrentes de aplicações financeiras, depósitos judiciais, empréstimos e financiamentos e efeitos dos ajustes a valor presente.

---

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caixa	-	-
Bancos	31	87
Aplicações financeiras	<u>52.949.402</u>	<u>33.401.293</u>
	<u><b>52.949.433</b></u>	<u><b>33.401.380</b></u>

Os investimentos são em certificados de depósito (CDB) emitidos pelos Bancos Santander, Banrisul, XP e Itaú, e estão atrelados ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário) sobre o rendimento e registrados pelo custo aplicado, acrescido das remunerações contratadas e reconhecidas proporcionalmente à data do balanço, sendo ajustados aos respectivos valores de mercado, quando aplicável.

Os investimentos de curtíssimo prazo (até 30 dias) são feitos em operações compromissadas de renda fixa com lastro do Banco Itaú a uma taxa pré-fixada de 60% (sessenta por cento) do CDI e a conta corrente está vinculada à aplicação automática.

No caso de o cliente pedir o resgate antecipado do título, em ambos o caso, o banco irá calcular o valor a ser resgatado respeitando as condições de mercado, determinando a renda com base no preço do título atual na data do pedido de resgate, com a seguinte composição:

<u>Aplicações Financeiras</u>	<u>TAXA</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Santander	100% CDI	278.912	276.051
Banrisul	100% CDI	559	450
XP	100% CDI	5.564.097	-
Itaú	100% CDI	46.788.919	33.124.792
Itaú	60% CDI	268.743	-
<u>Itaú</u>	<u>Aplic Aut.</u>	<u>48.172</u>	-
Total		<b>52.949.402</b>	<b>33.401.380</b>

#### 5. Adiantamentos e Despesas a Apropriar

##### Adiantamentos

Referem-se a valores adiantados a fornecedores.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Elevadores Atlas Schindler	998.082	82.290
Impostos a Recuperar	<u>3.851</u>	<u>3.233</u>
Total	<b>1.001.933</b>	<b>85.524</b>

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

---

#### Despesas a Apropriar:

Referem-se aos seguros contratados e às comissões de vendas das unidades do empreendimento, que são apropriadas ao resultado pelo mesmo critério de apropriação das receitas.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Seguros a apropriar	-	4.744
Comissões a Apropriar	<u>503.447</u>	<u>256.106</u>
<b>Total</b>	<b>503.447</b>	<b>260.850</b>

#### 6. Estoques de Imóveis

É representado pelo custo de formação de unidades imobiliárias, relativo às unidades disponíveis para venda e demais terrenos a comercializar:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imóveis em construção	15.340.912	6.546.323
Imóvel Porto Alegre	<u>1.363.101</u>	<u>1.363.101</u>
<b>Total</b>	<b>16.704.013</b>	<b>7.909.424</b>

#### 7. Realizável a Longo Prazo

##### Depósitos Judiciais

Nesta conta estão relacionados os depósitos judiciais que a Sociedade realizou por conta de processos tributários e trabalhistas que estão sendo questionados em juízo, corrigidos até a data do balanço pelos valores informados pela Caixa Econômica Federal.

Com base nos números apresentados nas demonstrações de 31/12/2023 os depósitos judiciais de maior relevância são:

Ações de questionamento da constitucionalidade da cobrança do PIS:	R\$ 1.441.420
Ações de questionamento da constitucionalidade da cobrança de COFINS:	R\$ 6.168.627
Ações de questionamento da constitucionalidade da cobrança de ICMS:	<u>R\$ 1.232.183</u>
<b>Total:</b>	<b>R\$ 8.842.230</b>

##### Impostos Diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis.

---

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RET (regime especial de tributação)	-	<u>801.856</u>
<b>Total</b>	-	<b>801.856</b>

#### 8. Investimentos

A sociedade possui uma sala comercial nº 1008, no Edifício Quartier Ipanema, localizada na Rua Visconde de Pirajá, 414 - Ipanema, Rio de Janeiro - RJ, 22410-002.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sala Quartier Ipanema	<u>48.846</u>	<u>48.846</u>
<b>Total</b>	<b>48.846</b>	<b>48.846</b>

#### 9. Imobilizado

Refere-se aos gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo do empreendimento imobiliário.

Vida útil é o período durante o qual se espera que o ativo seja usado pela entidade de incorporação imobiliária. Quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos devem ser reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas. A Sociedade avalia que seu estande pode vir a ter vida-útil inferior a 12 meses, devendo se for o caso, este saldo ser transferido para despesas com Vendas.

Em 2023 o estande de vendas foi demolido do local da obra e hoje é alugado, próximo ao local para atendimento aos clientes, na Loja A da Rua Visconde de Pirajá 483 - Ipanema, Rio de Janeiro, RJ.

#### 10. Fornecedores

É composto por:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Materiais e Serviços	2.765.358	992.895
CEDAE	1.473.315	1.969.671
Cauções de Fornecedores	<u>178.770</u>	-
<b>Total</b>	<b>4.417.443</b>	<b>2.962.566</b>

---

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

---

A Sociedade fez um parcelamento com a concessionária CEDAE, atual Águas do Rio, sobre a dívida que existia no imóvel da Rua Prudente de Moraes 1.117 dos exercícios anteriores, que totalizava R\$ 2.806.322. Foi pago 10% à vista e o saldo parcelado em 60 mensais de R\$ 42.095 corrigidas anualmente pela UFIR.

#### 11. Empréstimos Bancários e Provisão para Garantias

A Sociedade celebrou em 19/11/2021, um Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures, não conversíveis em ações com a PSS PRINCIPAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS, subscrevendo a totalidade das debêntures, com juros de 26,8% a.a. e taxa de estruturação fixa de 6% sobre o valor integralizado, nas seguintes datas e valores:

06/11/2020:	18.700.000
13/11/2020:	3.950.000
14/12/2020:	2.350.000
<u>22/12/2020:</u>	<u>1.150.000</u>
<b>TOTAL 2020:</b>	<b>26.150.000</b>

O custo dos juros mais taxa em 2020 foi de R\$ 2.472.016 e a dívida representou R\$28.622.016.

No exercício de 2021, a Sociedade fez novas emissões, conforme datas e valores abaixo:

26/01/2021:	1.600.000
05/03/2021:	900.000
01/04/2021:	900.000
19/08/2021:	1.000.000
<u>01/11/2021:</u>	<u>4.450.000</u>
<b>TOTAL 2021:</b>	<b>8.850.000</b>

O valor histórico das debêntures foi de R\$ 35.000.000. O custo dos juros mais taxa em 2021 foi de R\$ 9.307.397 e acumulado nos exercícios de 2020 e 2021 de R\$ 11.779.413. A dívida acumulada em 2021 totalizou R\$ 46.779.413.

Em 19 de novembro de 2021, a Sociedade celebrou Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão Privada de 70.000 Debêntures, não Conversíveis em Ações com a mesma PSS PRINCIPAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS, no montante de R\$ 70 milhões, com taxa de 5% a.a. acrescidos do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), sendo que a primeira integralização ocorreu em 13/12/2021 no montante de R\$ 1.500.000, com juros até 31/12/2021 de R\$ 1.511.405.

O total em 31/12/2021 da conta empréstimo é de R\$ 46.779.413 da 1ª Emissão somada a R\$ 1.511.405 da 2ª Emissão, que resulta em R\$ 48.290.818.

---

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em Reais)

---

A 1ª emissão de debêntures, que ocorreu nos exercícios de 2020 e 2021, foi quitada em 06/04/2022. O valor atualizado na época era de R\$ 49.806.801. Entretanto, a PSS PRINCIPAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS concedeu um perdão de dívida à Sociedade no montante de R\$ 7.010.937, ou seja, a Sociedade quitou a referida emissão pelo valor de R\$ 42.795.864.

Os impostos da referida operação foram recolhidos em 28/12/2022 no montante de R\$2.188.693,42 de IRPJ pelo DARF nº 07.01.22361.9009882-0 e R\$ 790.497,15 de CSLL pelo DARF nº 07.01.22361.9009989-3.

Valores Integralizados da 2ª Emissão de Debêntures:

13/12/2021: 1.500.000  
**TOTAL 2021: 1.500.000**

09/02/2022: 1.000.000  
09/03/2022: 2.000.000  
29/03/2022: 2.000.000  
06/04/2022: 42.800.000  
12/04/2022: 2.600.000  
11/05/2022: 2.200.000  
06/06/2022: 1.850.000  
15/07/2022: 725.435  
23/08/2022: 616.793  
23/09/2022: 832.593  
26/10/2022: 859.375  
25/11/2022: 704.702  
26/12/2022: 465.159  
**TOTAL 2022: 58.654.057**

24/01/2023: 589.827  
24/02/2023: 781.033  
27/03/2023: 444.595  
25/04/2023: 684.175  
23/05/2023: 712.352  
26/06/2023: 621.474  
27/07/2023: 525.956  
29/08/2023: 73.127  
30/08/2023: 658.147  
26/09/2023: 545.613  
26/10/2023: 576.953  
27/11/2023: 563.750  
26/12/2023: 570.000  
**TOTAL 2023: 7.347.002**

---

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

---

O valor atualizado das debêntures integralizadas na 2ª emissão (CDI + 5%), totaliza R\$ 20.069.614 sendo R\$ 7.347.002 de principal e R\$ 12.722.612 de juros, considerando como data base o dia 31/12/2022. Em 31/12/2023, o valor atualizado das debêntures integralizadas na 2ª emissão (CDI + 5%), totaliza R\$ 88.049.195 sendo R\$ 67.501.058 de principal e R\$ 20.548.137 de juros.

#### Provisão para Garantias

Refere-se aos custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para empreendimentos com construção própria, a Companhia registra provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que a Companhia contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras.

#### 12. Parcelamentos de Impostos

Abaixo, os saldos em 2023, no curto e longo prazo, dos parcelamentos efetuados pela empresa:

	C. Prazo	L. Prazo	TOTAL	Prazo
PIS/COFINS/IRPJ/CSLL - ADM	-	7.444.428	7.444.428	60 meses
PREVIDENCIÁRIO	129.396	-	129.396	60 meses
ISS	187.023	1.131.017	1.318.039	84 meses
IPTU	183.093	1.548.154	1.731.247	84 meses
FEDERAIS	151.073	3.209.351	3.360.424	60 meses
<b>TOTAL</b>	<b>650.585</b>	<b>13.332.949</b>	<b>13.983.534</b>	

#### 13. Obrigações Trabalhistas a Pagar

Referem-se aos valores de salários e ordenados da equipe administrativa.

Em 2021, a Sociedade reduziu o quadro de funcionários, o que proporcionou a redução de valores relacionados a rubrica de pessoal. Hoje a empresa possui um funcionário ativo e outros catorze afastados pelo INSS.

#### 14. Contas a Pagar

Referem-se à provisão de contingência referente ao processo LIGHT ICMS nº 2006001145808-7, no valor de R\$ 1.232.184.

---

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

---

#### 15. Adiantamento de Clientes

Com a entrada da SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA na Sociedade e sua experiência em incorporações imobiliárias de diversas naturezas, foi aprovado um novo projeto para o prédio da Rua Prudente de Moraes 1.117 - Ipanema, para 190 unidades, transformando de hotel para residencial multifamiliar, com registro do memorial de incorporação e lançamento do empreendimento em junho de 2022. O prédio de Porto Alegre foi disponibilizado para venda, ainda sem comprador até a presente data.

Conforme mencionado no resumo das práticas contábeis, a Sociedade adota os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 (R1) e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas.

O saldo em Adiantamento de Clientes representa o valor de recebimentos registrados no exercício de 2022 acima do valor apropriado de receita pelo método POC.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Adiantamento de Clientes	-	20.046.393
<b>Total</b>	-	<b>20.046.393</b>

O Contas a Receber de Clientes está demonstrado a seguir pela venda de 113 unidades do empreendimento:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Contas a Receber de Clientes	193.490.704	167.781.016
<b>Total</b>	<b>193.490.704</b>	<b>167.781.016</b>

O saldo do Contas a Receber de Clientes é atualizado pelo INCC-M até o habite-se e após pelo IGP-M.

2024	34.621.153,61
2025	158.763.239,20
<u>2026</u>	<u>106.311,58</u>
<b>Total</b>	<b>193.490.704,39</b>

---

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

As unidades que estavam inadimplentes no exercício de 2023, quitaram os débitos no início de 2024.

Em 2023 foram vendidas 32 unidades, o que representa um Volume Geral de Vendas (VGV) de R\$ 73.300.902 e o distrato de 5 unidades cujo VGV representava R\$12.372.441, sendo que destes 4 tinham adquirido mais de uma unidade no empreendimento, e utilizaram o valor pago de uma unidade para amortizar o saldo devedor da outra. Apenas 1 unidade teve efetivamente devolução de recursos ao cliente, cujo valor de venda era de R\$ 3.621.288. A sociedade tinha recebido o valor atualizado de R\$ 266.576 e devolveu ao cliente R\$ 133.288.

#### 16. Impostos e Contribuições a Pagar

Referem-se aos saldos abaixo:

	2023	2022
ISS a Recolher	-	18.511
Provisão para Imposto de Renda	-	7.465
Provisão p/ Contribuição Social s/ Lucro	-	27.800
Imposto de Renda a Recolher	19.598	1.753.082
Contribuição Social a Recolher	31.977	630.984
IRRF s/ Prestação de Serviço (1708)	6.385	5.141
IR s/ Folha Pagamento (0561)	456	686
ISS Retido a Recolher	27.073	1.173
INSS Retido a Recolher	27.446	13.598
Retenção de Contribuições (5952)	9.906	10.891
RET a Recolher (4005)	121.798	92.369
RET Diferido a Recolher	223.533	-
<b>Total</b>	<b>468.172</b>	<b>2.561.700</b>

#### 17. Patrimônio Líquido

O capital social em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 9.903.613, representado por 168.478.000 ações ordinárias nominativas, e sem valor nominal, divididas da seguinte forma:

Acionistas em 2023	R\$	Ações	%
PSS Principal Fundo de Invest. em Participações Multiestratégia - IE	7.159.322	121.782.873	72,29
Espólio de Eduardo Fett	1.797.506	30.578.757	18,15
SIG Empreend. Imobiliários Ltda	795.260	13.530.957	8,03
Outros	151.525	2.585.413	1,53
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>9.903.613</b>	<b>168.478.000</b>	<b>100,00</b>

## EVEREST EMPREENDIMENTOS S/A

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em Reais)

---

#### 18. Reserva de Capital de Giro

Em 2016 foi decidido em assembleia, a distribuição de lucros acumulados. Como não foi possível a distribuição integral dos valores, a auditoria orientou a criação desta reserva para futura distribuição. Como desde então a empresa acumulou prejuízos, esta reserva poderia ser incorporada nos prejuízos acumulados. Esta reversão precisaria ser aprovada em assembleia.

#### 19. Ações em Tesouraria

As ações em tesouraria foram baixadas no momento que foram vendidas para o PSS PRINCIPAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES.

#### 20. Eventos Subsequentes

Até o dia 15/04/2024 o empreendimento está com 118 unidades (aproximadamente 62% das unidades do empreendimento) vendidas, que representa R\$ 279.904.257,15 (duzentos e setenta e nove milhões, novecentos e quatro mil, duzentos e cinquenta e sete reais e quinze centavos), com R\$191.996.227,03 (cento e noventa e um milhões, novecentos e noventa e seis mil, duzentos e vinte e sete reais e três centavos) a receber pela Sociedade, sem valores inadimplentes dos contratos de vendas até a presente data. Em relação ao andamento da obra até Março/24 o avanço físico de obra medido pela gerenciadora foi de aproximadamente 28,11%.

---