

Roque Petroni Do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2022 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.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Roque Petroni Do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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 2022, 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 Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - 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.

Ênfase

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 Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia 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, certos gastos da Companhia são assumidos pelo acionista controlador. Portanto, caso a Companhia 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

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.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós nem por outros auditores independentes. Conseqüentemente, não emitimos opinião sobre eles.

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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

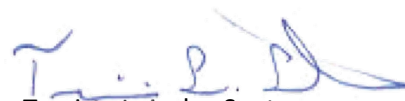
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar 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 Companhia 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, 24 de novembro de 2023



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 2022 E DE 2021
(Em Milhares de Reais)

Ativo	Notas	2022	2021 (não auditado)	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2022	2021 (não auditado)
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	4.178	3.601	Fornecedores de bens e serviços	9	4.264	18
Títulos e valores mobiliários	4	12.906	-	Impostos e contribuições a recolher		355	11
Imóveis a comercializar	5	311.956	-	Obrigações a pagar com partes relacionadas		1.152	-
Propriedades para investimentos	6	-	409.599	Adiantamentos de clientes	11	34.034	-
Despesas com vendas a apropriar		1.640	-	Demais contas	10	341.983	-
Demais contas		639	1	Total do passivo circulante		381.788	29
Total do ativo circulante		331.319	413.201				
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Impostos e contribuições a compensar		19	7	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos		-	18.498
Imóveis a comercializar	5	55.745	-	Total do passivo não circulante		-	18.498
Partes Relacionadas a Receber	7	344.564	-	Patrimônio líquido			
Imobilizado	8	14.700	-	Capital social	12	357.154	357.154
Total do ativo não circulante		415.028	7	(-) Capital a Integralizar		-	(1.307)
				Reservas de Capital		49.199	49.199
				Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		16.149	-
				Lucros/Prejuízos Acumulados		(57.943)	(10.365)
				Total do patrimônio líquido		364.559	394.681
Total do ativo		746.347	413.208	Total do passivo e patrimônio líquido		746.347	413.208

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
2022 E DE 2021
(Em Milhares de Reais)

	Notas	2022	2021 (Não auditado)
Receita líquida operacional		(0)	-
Custo das vendas e serviços realizados		-	-
Lucro bruto operacional	13	(0)	-
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	14	(5.728)	-
Despesas gerais e administrativas	15	(1.430)	(1.802)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	(54.410)	-
Prejuízo antes do resultado financeiro		(61.568)	(1.802)
Resultado Financeiro		(4.409)	114
Despesas financeiras	17	(4.684)	(478)
Receitas financeiras	17	275	592
Prejuízo antes dos impostos		(65.977)	(1.688)
Diferido		18.499	-
Corrente		(100)	(182)
Imposto de renda e contribuição social		(47.578)	(1.870)
Prejuízo líquido do exercício das operações continuadas		(47.578)	(1.870)

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 2022 E DE 2021

(Em Milhares de Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021 (Não auditado)</u>
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	(47.578)	(1.870)
Outros resultados abrangentes:		
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	<u>(47.578)</u>	<u>(1.870)</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 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	Capital Social	Reserva de Capital	Adto. Futuro Aumento de Capital	Lucros / (Prejuízos) Acumulados	Lucros/(Prejuízos) Exercício	Total
Em 31 de Dezembro de 2020 (Não auditado)		355.847	49.199	-	(8.495)	-	396.551
Transações de Capital:							
Outras Mutações:							
Resultados do período:							
Prejuízo do Exercício		-	-	-	-	(1.870)	(1.870)
Destinação Lucro (Prejuízo) do Exercício		-	-	-	(1.870)	1.870	-
Em 31 de Dezembro de 2021 (Não auditado)		355.847	49.199	-	(10.365)	-	394.681
Transações de Capital:							
Aporte de Capital		-	-	16.149	-	-	16.149
Aumento de Capital		1.307	-	-	-	-	1.307
Resultados do período:							
Lucro do Exercício		-	-	-	-	(47.578)	(47.578)
Destinação Lucro (Prejuízo) do Exercício		-	-	-	(47.578)	47.578	-
Em 31 de Dezembro de 2022		357.154	49.199	16.149	(57.943)	-	364.559

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 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2022	2021 (Não auditado)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social.		(65.977)	(1.688)
Ajustes por:			
Rendimentos de aplicações	15	(275)	(592)
Juros e variações monetárias		4.646	-
Impostos diferidos		1	-
		<u>(61.605)</u>	<u>(2.280)</u>
Varição nos ativos e passivos operacionais:			
Imóveis a comercializar	5 e 6	41.898	-
De partes relacionadas		(343.412)	-
Impostos e contribuições a compensar		(12)	43
Despesas com vendas a apropriar		(1.640)	-
Demais contas ativo	7	(638)	-
Fornecedores de Bens e Serviços	9	4.246	1
Impostos e contribuições a recolher		303	(731)
Adiantamentos de clientes		34.034	-
Demais contas passivo		339.616	-
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:		<u>12.790</u>	<u>(2.967)</u>
Impostos e contribuições pagos		(59)	(183)
Juros pagos		(2.279)	-
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais		<u>10.452</u>	<u>(3.150)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento de bens do ativo imobilizado	8	(14.700)	-
Aplicações Financeiras e Fundos	4	(12.631)	6.748
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento		<u>(16.879)</u>	<u>3.598</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Adto. para Futuro Aumento de Capital	12	16.149	-
Aumento de Capital		1.307	-
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento		<u>17.456</u>	<u>-</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>577</u>	<u>3.598</u>
Saldo inicial	3	3.601	3
Saldo final	3	4.178	3.601
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>577</u>	<u>3.598</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

Notas explicativas às Demonstrações contábeis

(Em milhares de reais - R\$)

1 Contexto operacional

A Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliarios Ltda. foi constituída em 09 de junho de 2010.

A Sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusiva a incorporação de empreendimentos imobiliários, o aluguel de imóveis próprios, Holdings de instituições não-financeiras e Compra e venda de imóveis próprios.

A Imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários LTDA. é responsável pela gestão das operações da Sociedade e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

A Empresa tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Empresa em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, não se espera pressões no caixa para os próximos 12 meses. A Sociedade apresentou em 2022 o saldo de 50.470 de capital circulante líquido negativo.

2 Apresentação das Demonstrações contábeis e principais práticas contábeis adotadas

2.1 Apresentação e base de preparação

As demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 (Não auditado) 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 contábeis foram elaboradas com base no custo histórico exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram preparadas e aprovada pela Administração da Sociedade em 24 de novembro de 2023.

2.2 Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações contábeis

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

2.1.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas.

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

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas principalmente aos seguintes aspectos:

- Custo orçado das obras,
- Determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazos,
- Provisão para riscos cíveis e trabalhistas,
- Provisão para perdas relacionadas a contas a receber de certos ativos e passivos, quando aplicável.

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

2.2.2. Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade classifica como equivalentes de caixa 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 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.
 - Os contratos de venda firmados entre a Companhia 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).
- 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”. O valor recebido da operação de venda 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.

2.2.5. 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.

2.2.6. 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), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação.

Essa opção é irrevogável e irretroatável. 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 empresas 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.

2.2.12. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

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	CPC	Tema	Vigência
Alterações CPC 15	CPC 15	Referência à Estrutura Conceitual	Não definido
Alterações CPC 26	CPC 26	Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante	Não definido
Alterações CPC 26	CPC 26	Divulgação de Políticas Contábeis	Não definido
Alterações CPC 23 IFRS 17	CPC 23 CPC 50	Definição de Estimativas Contábeis Contratos de Seguro	Não definido 01/01/2023

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 contábeis no período de aplicação inicial.

3 Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade considera como caixa e equivalentes de caixa 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 e caixa e contas correntes.

	2022	2021 (Não auditado)
Caixas e Bancos	4.178	3.601
	4.178	3.601

4 Títulos e valores mobiliários

	2022	2021 (Não auditado)
Fundos de investimentos exclusivos	12.906	0
	12.906	0

A sociedade possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos 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 106,92% do CDI.

5 Imóveis a comercializar

Representado substancialmente por terrenos para futuras incorporações demonstrado a seguir:

	2022	2021 <i>(Não auditado)</i>
Terrenos para futuras incorporações – CP	311.956	-
Terrenos para futuras incorporações - LP	55.745	-
	367.701	-

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.

6 Propriedades para investimentos

	2022	2021 <i>(Não auditado)</i>
Terreno – custo	-	355.192
Terreno - valor justo	-	54.406
	-	409.598

Em decorrência da negociação da venda da BW 2 RPJ Empreendimento Imobiliário Ltda. (atual Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.), os ativos anteriormente classificados como Propriedade para Investimento foram readequados para estoque tendo seu custo reconhecido através de valor justo na alteração do uso. O valor justo foi determinado tendo como base o valor de negociação da aquisição de cotas descrita na nota explicativa nº 12.

7 Partes Relacionadas a Receber

	2022	2021 <i>(Não auditado)</i>
Demais Valores a Receber (i)	344.564	-
	344.564	-

(i) O saldo de 344.564 refere-se Assunção de Dívida celebrado entre Imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., BW 2 RPJ Empreendimento Imobiliário Ltda. e como interveniente-anuente, BW Properties S.A.

A Imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. comprometeu-se a fazer com que a BW 2 RPJ Empreendimento Imobiliário Ltda. desenvolva um empreendimento imobiliário sobre o seu imóvel, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 186.043, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel”), sob o regime da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, que será composto por 1 (uma) torre de uso corporativo (“Torre Corporativa”), 1 (uma) torre de uso misto (“Torre Mista”), 2 (dois) lifestyle centers de destinação comercial (centro de conveniência), a serem construídos nos termos da legislação urbanística vigente, dependendo, portanto, da concessão dos benefícios de área de fachada ativa previstos na legislação do Município de São Paulo (“Lifestyle Center Fase I” e “Lifestyle Center Fase II”), 4 (quatro) torres residenciais, divididas em 3 (três) fases, sendo que a primeira fase será composta de 2 (duas) torres residenciais (em conjunto, denominadas “Residencial 1”) e a segunda e a terceira fases serão compostas de 1 (uma) torre cada (respectivamente, “Residencial 2” e “Residencial 3”).

A Composição do preço de aquisição da BW2 pela Imob 518 está resumida a seguir:

Documento	Descrição	Valor contratual	Valor final ajustado
Contrato de compra e Venda	Sinal pago em 2018	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00
Contrato de compra e Venda	Promessa de compra e venda para a permuta física (Torre Corporativa, Lifestyle I e II).	R\$ 240.000,00	R\$ 240.000,00
Contrato de compra e Venda e 3º aditivo	4,5% VGV das unidades autônomas da Torre Mista e as Torres Residenciais.	R\$ 112.175,80	R\$ 92.352,66
Contrato de compra e Venda	Valor a ser pago em 4 parcelas após o lançamento de cada fase, corrigido com o INCC.	R\$ 10.000,00	R\$ 12.091,50
Total		R\$ 377.175,80	R\$ 359.444,17

Em se tratando de um compra de ativo e não uma combinação de negócios, o valor justo inicial da permuta financeira está sendo mensurado para ajustar com o total do PL adquirido, não gerando goodwill ou compra vantajosa. Dívida e ativo serão mensurados em períodos subsequentes pelo seu valor justo, não devendo afetar o total do resultado do exercício. A base de mensuração da permuta financeira é o VGV do projeto e qualquer ajuste na dívida será correlacionada com o valor do ativo.

8 Imobilizado

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Estande de Vendas (i)	Total
Saldo em 31.12.2020	-	-
Saldo em 31.12.2021 (Não auditado)	-	-
Adições (ii)	14.700	14.700
Saldo em 31.12.2022	14.700	14.700
Depreciação:	Estande de Vendas (i)	Total
Saldo em 31.12.2020	-	-
Saldo em 31.12.2021 (Não auditado)	-	-
Saldo em 31.12.2022	-	-
Saldo residual em 31.12.2020	-	-
Saldo residual em 31.12.2021 (Não auditado)	-	-
Saldo residual em 31.12.2022	14.700	14.700

- (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

	2022	2021 (Não auditado)
Fornecedores de bens e serviços	4.264	18
	4.264	18

Fornecedores de bens e serviços representa as obrigações da empresa 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 Demais contas a pagar

	2022	2021 (Não auditado)
Depósitos a Identificar	2.263	-
BW PROPERTIES S.A. (i)	339.720	-
	341.983	-

(i) Refere-se , substancialmente, compra de participação a pagar, conforme demonstrado na NE 11 a (item i e ii). As movimentações da compra de participações a pagar estão demonstradas a seguir:

	2022	2021 (Não auditado)
Saldo inicial	342.353	-
Pagamento do principal	(5.000)	-
Pagamento de juros	(2.279)	-
Juros e encargos	4.646	-
	339.720	-

11 Adiantamentos de clientes

	2022	2021 (Não auditado)
Por recebimento da venda de imóveis		
Incorporação ainda não efetivada e demais antecipações	34.034	0
	34.034	0
Circulante	34.034	0
Não Circulante	0	0

12 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 357.154 (R\$ 357.154 em 31 de dezembro 2021), está representado por 357.154 ações ordinárias todas nominativas de valor unitário de R\$ 1, totalmente subscritas e integralizadas.

	Part. Societária - %	Qtde. Cotas	Capital – R\$
Imobiliária 518 do Brasil Proj. Imob. LTDA.	100%	357.154	357.154
Total	100%	357.154	357.154

Em 11/01/2018 a Sociedade Imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. “Compradora” celebrou o contrato de compra e venda de cotas com o BW Properties S.A. “Vendedora”, onde em 05/04/2022, após conclusão das cláusulas resolutivas foi efetivada a operação de compra de cotas, no qual a compradora adquiriu 100% das cotas da sociedade BW 2 RPJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atualmente denominada, Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.), onde o respectivo desenvolvimento imobiliário do projeto ficará a cargo da própria Sociedade.

Em 05/04/2022 a Sociedade Imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. “Cedente” celebrou instrumento particular de assunção e confissão de dívida com a Sociedade Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. “Cessionária” e BW Properties S.A. “Credora”. A Cedente cedeu e transferiu à Cessionária, a qual, por sua vez, confessou dever à Credora os valores declarados nas alíneas “a”, “b” e “c” adiante e assume expressamente a obrigação de pagar à Credora:

- i. o valor de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), nos termos da Cláusula 3.1.1(ii) do Contrato de Compra e Venda (“Parcela do Fechamento”); e
- ii. o montante equivalente a 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) do VGV das Unidades Autônomas que irão compor a Torre Mista e as Torres Residenciais do Empreendimento, observados os descontos, prazos e demais condições definidas no Contrato de Compra e Venda (“Parcela Percentual VGV”); e
- iii. o montante de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), a ser pago em 4 (quatro) parcelas de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), em até 10 (dez) Dias Úteis após o Lançamento de cada uma das seguintes edificações: (a) Torre Mista; (b) Residencial 1; (c) Residencial 2; e (d) Residencial 3.

13 Despesas com vendas

Os principais gastos incorridos nos exercícios estão apresentados a seguir:

	2022	2021 (Não auditado)
Estandes	(463)	-
Propaganda e publicidade (mídia)	(2.909)	-
Serviços de terceiros – comerciais (i)	(2.356)	-
	(5.728)	-

(i) Consiste em comissões sobre intermediações, comissão de vendas e serviços de terceiros.

14 Despesas gerais e administrativas

Os principais gastos incorridos nos exercícios são como segue:

	2022	2021 (Não auditado)
Utilidades (i)	(1.337)	(1.222)
Outros administrativos	(10)	(7)
Serviços de terceiros - adm.	(83)	(573)
	(1.430)	(1.802)

(i) Substancialmente, energia elétrica e IPTU.

15 Resultado financeiro

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

	2022	2021 (Não auditado)
Despesas Financeiras	(4.684)	(478)
Despesas Bancárias	(2)	(0)
Juros Nacionais	(4.646)	(478)
Outras Despesas Financeiras	(36)	-
Receitas Financeiras	275	592
Descontos Obtidos	-	449
Rendimentos de Aplicações	275	143
	(4.409)	114

16 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	2022	2021 (Não auditado)
Reversão de ajuste a Valor Justo (i)	(54.406)	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(4)	-
	(54.410)	-

(i) Em decorrência da negociação de cotas mencionada na nota explicativa nº 12, os ativos anteriormente classificados como Propriedade para investimento foram readequados para imóveis a comercializar, mensurados ao custo amortizado, consequentemente com essa readequação o saldo do valor justo foi revertido em 2022.

17 Instrumentos financeiros

(a) Análise dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Não auditado), 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>2022</u>	<u>2021</u> (Não auditado)
Ativos Financeiros	Classificação	17.083	3.601
Caixa e Equivalentes de Caixa	Valor Justo por meio do resultado	4.178	3.601
Títulos e Valores Mobiliários	Valor Justo por meio do resultado	12.905	-
Passivos Financeiros	Classificação	5.416	18
Fornecedores de Bens e Serviços	Custo amortizado	4.264	18
Partes Relacionadas	Custo amortizado	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 2022 a Sociedade não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

18 Seguros

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

19 Eventos subsequentes

Em 10 de janeiro de 2023, os sócios aprovaram por meio da “ARS” a contratação de financiamento bancário junto ao Itaú Unibanco S.A, mediante assinatura de Instrumento Particular de Mutuo a Empresário para Construção, de Primeira Hipoteca, Fiança no valor de R\$ 506.000.

Em 03 de abril de 2023 houve a formalização da “ACS” n° 22 deliberando o aumento de capital no valor R\$ 16.149, e em ato continuo a redução de capital da Sociedade para absorção dos prejuízos acumulados, no valor de R\$ 57.943.
