

OÁS BARIGUI EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Demonstrações Financeiras Individuais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Índice

Balanços Patrimoniais.....	2
Demonstração do Resultado.....	3
Demonstração das Mutuações do Patrimônio Líquido.....	4
Demonstração do Fluxo de Caixa	5
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis	6

Oás Barigui Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Expressos em milhares de reais)

ATIVO	2024	2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2024	2023
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	3.928	8.009	Fornecedores e empreiteiros	3.695	968
Contas a receber de clientes	6.156	5.504	Impostos e contribuições	389	696
Adiantamento Fornecedores	2	13	Obrigações por compra de imóveis	-	222
Estoques	39.046	24.406	Adiantamento Clientes	19.294	12.282
Impostos a recuperar	61	39	Outras contas a pagar	-	249
Outras contas a receber	689	775		23.378	14.417
	49.882	38.746	Não circulante		
Não circulante			Empréstimos e financiamentos	27.503	14.924
Realizável a longo prazo			Tributos diferidos	38	-
Contas a Receber Clientes LP	8.903	2.660	Partes Relacionadas	11.842	10.904
Impostos Diferidos	-	161	Obrigações com Permutas	5.269	8.440
	8.903	2.821		44.652	34.268
Imobilizado			Patrimônio líquido		
	1.753	1.609	Capital social	1	1
	10.656	4.430	Prejuízos acumulados do exercício	(7.493)	(5.510)
				(7.492)	(5.509)
Total do ativo	60.538	43.176	Total do passivo e patrimônio líquido	60.538	43.176

Oás Barigui Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Receita operacional líquida	28.151	23.170
Custos dos Imóveis Vendidos	<u>(23.780)</u>	<u>(17.843)</u>
Lucro bruto	4.371	5.327
Despesas Operacionais		
Despesas Comerciais	(2.346)	(4.826)
Despesas gerais e administrativas	(1.808)	(1.318)
Outros receitas e despesas operacionais	<u>(151)</u>	<u>-</u>
	(4.305)	(6.144)
Lucro operacional	66	(817)
Resultado Financeiro		
Receitas financeiras	328	72
Despesas financeiras	<u>(1.730)</u>	<u>(751)</u>
	(1.402)	(679)
Lucro antes do IRPJ e CSLL	(1.336)	(1.496)
Imposto de renda e contribuição social	(647)	(454)
Resultado líquido do período	(1.983)	(1.950)

Oás Barigui Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Expressos em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de lucros a realizar	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 1º de janeiro de 2023	1	-	(3.560)	(3.559)
Resultado Líquido do Exercício	-	-	(1.950)	(1.950)
Destinações propostas:	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2023	1	-	(5.510)	(5.509)
Resultado Líquido do Exercício	-	-	(1.983)	(1.983)
Destinações propostas:	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2024	1	-	(7.493)	(7.492)

Oás Barigui Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.336)	(1.496)
Ajustes por:		
Depreciações	1.156	695
Impostos Diferidos	(647)	(454)
Provisão para contingências		
Lucro líquido ajustado do exercício	(827)	(1.255)
(Aumento) / Diminuição nos ativos		
Clientes	(6.895)	(5.243)
Adiantamentos	11	11
Estoque	(14.640)	(679)
Impostos a recuperar	(22)	14
Outros ativos	247	(936)
	(21.299)	(6.833)
Aumento / (Diminuição nos passivos)		
Fornecedores e empreiteiros	2.727	(2.192)
Impostos e contribuições	(269)	535
Adiantamento de Clientes	7.012	12.282
Obrigações por compra de Imóveis	(3.393)	(67)
Outros passivos	(249)	(183)
	5.828	10.375
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(16.298)	2.287
Fluxo de caixa das atividades de Investimento		
Imobilizado	(1.300)	(355)
Caixa líquido aplicado nas atividades de Investimento	(1.300)	(355)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos e financiamentos	12.579	14.924
Partes relacionadas e outros	938	(9.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	13.517	5.924
Aumento líquido / (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	(4.081)	7.856
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.009	153
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3.928	8.009
Aumento / (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	(4.081)	7.856

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Oás Barigui Empreendimentos Imobiliários S.A é uma sociedade anônima com capital fechado, constituída em 2020 com sede em Curitiba, inscrita no CNPJ 36.212.172/0001-76, têm como objeto social a incorporação e comercialização do empreendimento imobiliário, especificamente na incorporação da SPE denominada "Oás Barigui"

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E AS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis individuais estão definidas abaixo:

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Sociedade, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG no 09 – Demonstrações do Valor Adicionado.

A Administração da Sociedade declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Sociedade de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis individuais.

Em 10 de março de 2025, a Diretoria da Sociedade aprovou a emissão das demonstrações contábeis individuais e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais foram preparadas pela Administração da Sociedade, considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente e alguns estoques e instrumentos financeiros a valor realizável.

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas de acordo com 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Para a preparação das demonstrações contábeis individuais, em conformidade com os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Sociedade.

2.3. Moeda Funcional

As demonstrações contábeis individuais são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Sociedade. A Sociedade não possui transações em moeda estrangeira.

2.4. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa.

2.5. Cliente (Contas a receber curto e longo prazo)

As contas a receber pela venda de unidades imobiliárias estão segregadas em curto e longo, se menos for o prazo menos de um ano, ou mais, respectivamente. Estão acrescidos de variação monetária.

A Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) não apresenta saldo em função da elevada expectativa de recuperabilidade dos títulos que estão em atraso, uma vez que praticamente a totalidade deles está garantida pelas unidades imobiliárias que serão entregues somente após a quitação do saldo devedor pelo cliente.

2.6. Estoques

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

2.7 Imobilizado

O imobilizado é demonstrado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. Este custo compreende os custos e despesas para viabilização e construção de "Apartamento Decorado" do referido empreendimento objeto dessa SPE. O método de depreciação é linear

2.8 Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores e empreiteiros são obrigações a pagar por bens que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

2.9 Empréstimos e Financiamentos

Os financiamentos à produção são operações de longo prazo e consistem em linhas de crédito, com carência de pagamento durante a fase produtiva e a amortização está associada ao principal evento que é a entrega das chaves de cada empreendimento.

Essas linhas de crédito visam garantir a construção, adequando ao ciclo operacional de cada empreendimento. As operações têm prazo de duração de aproximadamente três anos.

Os financiamentos à produção são garantidos com os respectivos imóveis em estoque e as carteiras do contas a receber de clientes.

2.10 Impostos correntes e diferidos

Os Impostos diferidos são calculados pelas diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre os valores recebidos e os valores contábeis reconhecidos pela metodologia POC para a receita societária das demonstrações contábeis. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 0,37% para Pis e de 1,71% para a Cofins e 1,26% para o imposto de renda e de 0,66% para a contribuição social. Os demais impostos correntes compreendem tributos retidos na fonte o imposto RET, incidente sob receitas de incorporação imobiliária.

2.11 Adiantamento de Cliente

Representam a obrigação futura com a entrega de unidades, em virtude do percentual “POC” e os valores recebidos de cliente feitos de forma racional.

2.12 Obrigações com permutas na compra de imóveis

As obrigações com permutas são reconhecidas quando o Grupo tem uma obrigação formalizada pela contraprestação em decorrência do investimento inicial do terreno onde o futuro empreendimento será realizado.

A obrigação é mensurada pelo valor de custo de construção e geralmente corresponde a um percentual que oscila entre 15% e 21% do custo de obra. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo ou mudanças contratuais é reconhecido ganho ou perda do custo incorrido

2.13 Transações com partes relacionadas

Os referidos saldos entre partes relacionadas são suportados pela gestão financeira de caixa. Tais recursos financeiros objetivam atender a necessidade de caixa das empresas integrantes do Grupo GT Building.

2.14 Reconhecimento da receita com venda de imóveis

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de unidades imobiliária no curso normal das atividades da empresa. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

a) Receita de venda de imóveis

Conforme descrito a empresa utiliza o Método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar a receita dos contratos de comercialização dos imóveis, conforme detalhado a seguir:

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.

Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente considerando o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas.

Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

Contadora: Josiane Valle de Mello
CRC/PR 072398/O-2

Diretor: Alysso Sanches
CPF: 045.710.079-65

Diretor: João Alfredo de
Paula Thomé
CPF: 056.029.269-41

* * *