

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Balanco Patrimonial**

para os exercícos findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em R\$1)

**ATIVO**

	Notas	<u>CONTROLADORA</u>		<u>CONSOLIDADO</u>	
			Não auditado		Não auditado
		2023	2022	2023	2022
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.106	5.795	10.827.086	1.859.817
Créditos por venda de imóveis	5	-	-	300	-
Estoques	7	182.262	224.950	182.262	392.447
Construções em andamento	8	-	-	2.373.722	3.734.255
Adiantamentos	9	32.464	12.000	86.302	799.750
Impostos a recuperar	6	95	95	944.133	1.336.758
Comissões a apropriar	10	-	-	11.990.096	5.854.153
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>215.927</u>	<u>242.840</u>	<u>26.403.901</u>	<u>13.977.180</u>
<b>Ativo não circulante</b>					
<b>Realizável a longo prazo</b>					
Partes relacionadas	20	795.890	672.278	98.618	140.967
		<u>795.890</u>	<u>672.278</u>	<u>98.618</u>	<u>140.967</u>
Investimentos		-	-	100	100
Imobilizado	11	-	-	2.468.594	2.152.510
		-	-	<u>2.468.694</u>	<u>2.152.610</u>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<u>795.890</u>	<u>672.278</u>	<u>2.567.312</u>	<u>2.293.577</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><b>1.011.817</b></u>	<u><b>915.118</b></u>	<u><b>28.971.213</b></u>	<u><b>16.270.757</b></u>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.*

Jeferson Braga da Silva  
Diretor

Paulo Joni Teixeira-Contador  
CRC/RS nº 32.766

Ricardo Peccin  
Diretor

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Balanco Patrimonial**

para os exercícos findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em R\$1)

**PASSIVO**

	Notas	<u>CONTROLADORA</u>		<u>CONSOLIDADO</u>	
		2023	Não auditado 2022	2023	Não auditado 2022
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	13	5.942	606	1.692.779	1.749.579
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	-	220.165
Obrigações tributárias	15	279	9	240.519	1.595.919
Obrigações trabalhistas e sociais	16	-	-	400.307	474.545
Tributos parcelados	17	-	-	287.704	-
Credores por imóv. compromissados	18	-	90.000	-	90.000
Adiantamento de clientes	14	-	-	23.079.940	9.032.251
Rescisões a pagar	-	-	-	180.931	43.349
Provisões de comissões a pagar	19	-	-	4.313.246	1.812.495
		6.221	90.615	30.195.426	15.018.303
<b>Passivo não circulante</b>					
<b>Exigível a longo prazo</b>					
Partes relacionadas	20	585.421	89.542	89.542	91.361
Tributos parcelados	17	-	-	1.030.938	-
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	6.801.599	5.699.096
Débitos por participações societárias	21	7.848.391	4.319.454	-	-
Provisão para garantias de obras	22	-	-	195.937	99.889
		8.433.812	4.408.996	8.118.016	5.890.346
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	23	100.000	100.000	100.000	100.000
Reserva de capital		2.877.519	2.877.519	2.877.519	2.877.519
Prejuízos acumulados		(10.405.735)	(6.562.012)	(10.405.734)	(6.562.012)
		<b>(7.428.215)</b>	<b>(3.584.493)</b>	<b>(7.428.215)</b>	<b>(3.584.493)</b>
Participação de não controladores		-	-	(1.914.014)	(1.053.399)
		(7.428.216)	(3.584.493)	(9.342.229)	(4.637.892)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.011.817</b>	<b>915.118</b>	<b>28.971.213</b>	<b>16.270.757</b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.*Jeferson Braga da Silva  
DiretorPaulo Joni Teixeira-Contador  
CRC/RS nº 32.766Ricardo Peccin  
Diretor

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Demonstração do resultado do exercício**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em R\$1)

	Notas	<u>CONTROLADORA</u>		<u>CONSOLIDADO</u>	
		2023	Não auditado 2022	2023	Não auditado 2022
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>24</b>	-	-	<b>25.080.621</b>	<b><u>11.075.360</u></b>
Custo incorporação de imóveis	<b>25</b>	-	-	(9.064.830)	(3.640.691)
<b>( = ) Lucro bruto</b>		<b>=</b>	<b>=</b>	<b><u>16.015.791</u></b>	<b><u>7.434.669</u></b>
<b>Despesas operacionais</b>					
Despesas administrativas	<b>27</b>	(253.872)	(123.777)	(2.194.407)	(2.123.756)
Despesas tributárias		(2.469)	-	(2.469)	-
Despesas com vendas	<b>26</b>	-	-	(18.046.328)	(10.970.353)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(54.159)	-	1.013.345	412.105
		<b><u>(310.500)</u></b>	<b><u>(123.777)</u></b>	<b><u>(19.229.859)</u></b>	<b><u>(12.682.004)</u></b>
Equivalência patrimonial	<b>29</b>	(3.528.937)	(6.319.454)	-	-
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b><u>(3.839.437)</u></b>	<b><u>(6.443.231)</u></b>	<b><u>(3.214.068)</u></b>	<b><u>(5.247.335)</u></b>
Despesas financeiras		(1.291)	(1.225)	(877.350)	(344.810)
Receitas financeiras		-	-	122.934	105.915
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>28</b>	<b>(1.291)</b>	<b>(1.225)</b>	<b>(754.416)</b>	<b>(238.895)</b>
		<b><u>(3.840.728)</u></b>	<b><u>(6.444.456)</u></b>	<b><u>(3.968.484)</u></b>	<b><u>(5.486.230)</u></b>
Imposto de renda e contribuição social correntes		-	-	(900.829)	(623.332)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	-	167.970	257.419
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b><u>(3.840.728)</u></b>	<b><u>(6.444.456)</u></b>	<b><u>(4.701.343)</u></b>	<b><u>(5.852.143)</u></b>
Participação dos controladores		-	-	(3.840.728)	(6.444.456)
Participação dos não controladores		-	-	(860.615)	958.226

*As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis*Jeferson Braga da Silva  
DiretorPaulo Joni Teixeira-Contador  
CRC/RS nº 32.766Ricardo Peccin  
Diretor

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Demonstração do Resultado Abrangente**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em R\$1)

	<u>CONTROLADORA</u>		<u>CONSOLIDADO</u>	
		Não auditado		Não auditado
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo do exercício	(3.840.728)	(6.444.456)	(4.701.343)	(5.852.143)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total do resultado abrangente</b>	<b><u>(3.840.728)</u></b>	<b><u>(6.444.456)</u></b>	<b><u>(4.701.343)</u></b>	<b><u>(5.852.143)</u></b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.*

Jeferson Braga da Silva  
Diretor

Paulo Joni Teixeira-Contador  
CRC/RS nº 32.766

Ricardo Peccin  
Diretor

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em R\$1)

	Capital social	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total Controladora	Participação de não controladores	Total consolidado
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	100.000	2.877.519	(72.452)	2.905.067	(2.011.625)	893.442
<b>Não auditado</b>						
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	(45.104)	(45.104)	-	(45.104)
Resultado líquido do exercício	-	-	(6.444.456)	(6.444.456)	958.226	(5.486.230)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	100.000	2.877.519	(6.562.012)	(3.584.493)	(1.053.399)	(4.637.892)
<b>Não auditado</b>						
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	(2.994)	(2.994)	-	(2.994)
Resultado líquido do exercício	-	-	(3.840.728)	(3.840.728)	(860.615)	(4.701.342)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	100.000	2.877.519	(10.405.734)	(7.428.215)	(1.914.014)	(9.342.229)

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.*Jeferson Braga da Silva  
DiretorPaulo Joni Teixeira-Contador  
CRC/RS nº 32.766Ricardo Peccin  
Diretor

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

**Demonstração do fluxo de caixa**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em R\$1)

	<b>CONTROLADORA</b>	<b>CONSOLIDADO</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(3.840.728)</b>	<b>(4.701.343)</b>
<b>Ajustes por:</b>		
Equivalência patrimonial	3.528.937	-
Depreciação	-	84.784
Provisão garantia de obra	-	96.048
Provisão para comissões a pagar	-	2.500.751
Ajustes exercícios anteriores	(2.994)	(2.994)
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>(314.785)</b>	<b>(2.022.754)</b>
<b>Varição em Ativos e Passivos Circulantes e Não Circulantes</b>		
(Aumento) crédito venda de imóveis	-	(300)
Redução impostos a recuperar	-	392.625
Redução terrenos	42.688	210.185
Redução construções em andamento	-	1.360.533
(Aumento) Redução adiantamentos	(20.464)	713.448
(Aumento) Comissões a apropriar	-	(6.135.943)
Aumento (Redução) fornecedores	5.336	(56.800)
(Redução) obrigações tributárias	-	(1.355.400)
Aumento (redução) obrigações trabalhistas e sociais	270	(74.238)
Aumento adiantamento de clientes	-	14.047.689
Aumento obrigações rescisões contratuais	-	137.582
Aumento tributos parcelados	-	1.318.642
(Redução) credores por imóveis	(90.000)	(90.000)
<b>Caixa líquido gerado pelas Atividades Operacionais</b>	<b>(62.170)</b>	<b>10.468.023</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisição imobilizado	-	(400.868)
<b>Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Investimento</b>	<b>-</b>	<b>(400.868)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Empréstimos bancários	-	882.338
Partes relacionadas	372.266	40.530
<b>Caixa Líquido gerado/aplicado nas Atividades de Financiamento</b>	<b>372.266</b>	<b>922.868</b>
<b>(Redução) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(4.689)</b>	<b>8.967.269</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5.795	1.859.817
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.106	10.827.086
<b>(Redução) Aumento Líquido de Caixa e Equivalente a Caixa</b>	<b>(4.689)</b>	<b>8.967.269</b>

*As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis*

Jeferson Braga da Silva  
Diretor

Paulo Joni Teixeira-Contador  
CRC/RS nº 32.766

Ricardo Peccin  
Diretor

## **OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em R\$1)

#### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A OWNERINC DEVELOPERS S/A é uma sociedade anônima de capital fechado com sede em Gramado, Estado do Rio Grande do Sul.

A presente Companhia tem por objeto: "a promoção e Incorporação de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora e mandatária; a alienação, aquisição de imóveis de qualquer natureza; a construção civil e a prestação de serviços de engenharia civil; o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; a administração de condomínio em multipropriedade; assim como a exploração da atividade de holding de instituições não-financeiras e participações em outras Companhias." Atua como sócia em Companhia de propósito específico – SPE constituída especialmente para construção de empreendimento de multipropriedade.

#### **2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

##### **i) Base de elaboração e declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47.

Adicionalmente, a Empresa considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, na preparação das suas demonstrações contábeis. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações contábeis foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, (exceto quando exigido critério diferente) e ajustadas para refletir avaliação de ativos e passivos mensurados a valor justo ou considerando a marcação a mercado, quando tais avaliações são exigidas pelas normas contábeis.

##### **ii) Apresentação das demonstrações contábeis consolidadas**

As demonstrações contábeis consolidadas são da empresa Ownerinc Developers S/A e de sua sociedade controlada Own Time Home Club Gramado SPE Ltda.

Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre sociedades consolidadas, bem como os investimentos.

### **iii) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis**

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas que necessitam de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis são:

- provisão de garantia;
- provisão para comissões;
- outras provisões de instrumentos financeiros;
- mensuração do custo orçado de empreendimentos; e
- reconhecimento de receitas.

Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas.

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

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

### **iv) Continuidade operacional**

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações contábeis, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o nível atual de do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração dessas demonstrações contábeis.

## **3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS**

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

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

- a. Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

- As receitas de vendas e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de obra (*PoC – Percentage of Compliance*) de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
  - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
  - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Clientes”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
  - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber do saldo são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*” e a variação monetária é apurada segundo as condições dos contratos de venda pelo Índice Nacional da Construção Civil – INCC;
  - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
  - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- b. Nos distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques.

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

A Empresa classifica nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

### **3.3. Contas a receber**

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

São constituídas provisões para perdas esperadas com créditos e para distrato por valores considerados suficientes pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou quando existem evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não foram constituídas provisões sobre saldos de contas a receber pois não há risco envolvido na rubrica.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de fluxo financeiro para recebimento das contas a receber.

### **3.4. Estoques a comercializar**

Os imóveis concluídos, e os 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 (se 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 as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

### **3.5. Imobilizado**

É registrado ao custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11.

### **3.6. Empréstimos, financiamentos**

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

### **3.7. Contas a pagar a fornecedores**

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por credores por imóveis compromissados são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes, se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

### **3.8. Provisões**

Reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

### **3.9. Instrumentos Financeiros**

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

<b>Ativo/Passivo Financeiro</b>	<b>Classificação pelo CPC 48</b>
Aplicações financeiras	Custo amortizado
Contas a receber (venda de imóveis)	Custo amortizado
Empréstimos	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado

### **3.10. Provisão para garantias**

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados a contar a entrega do empreendimento.

Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Empresa. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Empresa registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

### **3.11. Ativos e passivos contingentes**

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

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. As estimativas de perdas avaliadas como possíveis são divulgadas nas demonstrações financeiras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não foram constituídas provisões sobre contingências, pois não foi identificado risco envolvido na rubrica.

### 3.12. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos, calculados de acordo com a legislação fiscal vigente à época dos balanços.

As receitas e despesas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base nos critérios contábeis descritos na Nota 3.1. A Sociedade controlada a partir de 1º de maio de 2023 optou pelo Regime Especial de Tributação (RET), conforme Lei nº 10.931/04 e Instrução Normativa RFB 2179/24 aplicável às receitas de incorporação imobiliária.

Até 30 de abril de 2023 para as demais receitas à aplicação do critério do Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após aplicação de limites de presunção de 8% e 12%, para IRPJ e CSLL, respectivamente:

	Lucro presumido	RET
Imposto de Renda	15% + 10% (adicional excedente)	1,26%
Contribuição Social	9,00%	0,66%
PIS	0,65%	0,37%
COFINS	3,00%	1,71%

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	Não auditado		Não auditado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	63	-	668	3.263
Depósitos bancários	1.043	5.795	4.537	6.995
Aplicações financeiras	-	-	10.821.881	1.849.559
	<b>1.106</b>	<b>5.795</b>	<b>10.827.086</b>	<b>1.859.817</b>

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. As aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Estão demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023. Os rendimentos são apropriados “*pro rata temporis*” e as aplicações realizadas em instituições financeiras em diversidade suficiente para evitar concentrações de disponibilidades.

## 5. CRÉDITOS DE VENDA DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	Não auditado		Não auditado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis vendidos a receber	-	-	213.571.851	114.844.373
(-) Ajuste balanço societário	-	-	(190.491.611)	105.812.122
(-) Adiantamento de Clientes	-	-	(23.079.940)	(9.032.251)
	-	-	300	-

Como o montante das receitas recebidas de todos os contratos do empreendimento foram superiores ao da receita acumulada, o saldo foi classificado como "adiantamento de clientes" no passivo circulante (Nota 14).

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, não estão totalmente refletidos nas Demonstrações Contábeis, uma vez que seu registro é limitado a parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	Não auditado		Não auditado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas das vendas	-	-	278.057.554	136.595.501
(-) Receita recebida	-	-	(64.485.704)	(21.751.128)
	-	-	213.571.851	114.844.373

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos da provisão para perdas esperadas, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	Não auditado		Não auditado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2022	-	-	-	-
2023	-	-	602.914	23.113.693
2024	-	-	36.679.623	21.258.957
2025	-	-	44.679.432	20.605.607
2026	-	-	41.896.987	19.681.454
2027	-	-	39.323.638	30.184.662
2028 em diante	-	-	50.389.257	-
	-	-	<b>213.571.851</b>	<b>114.844.373</b>

Na data-base o empreendimento em construção contempla o valor total de venda de R\$ 410.622.366 referentes as Fases I e II. Destas estão comercializadas ao todo 1.165 frações de unidades imobiliárias, sendo que estas fases contam com um total de 1.664 frações de unidades imobiliárias. A empresa avaliou o histórico de rescisões de vendas desde o início das comercializações em 01/10/2021, e avalia que essas rescisões oscilam em torno de 32,28% das vendas do ano. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não foram contabilizadas provisões sobre distratos, pois não foi identificado risco significativo na rubrica de contas a receber.

## 6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	Não auditado 31/12/2022	31/12/2023	Não auditado 31/12/2022
IRRF s/aplicação financeira (a)	95	95	20.948	12.390
Impostos recolhidos indevidamente (b)	-	-	-	737.272
Impostos diferidos (c)	-	-	923.185	587.096
	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>944.133</b>	<b>1.336.758</b>

(a) Imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras que serão compensados com débitos futuros ou solicitado a devolução.

(b) São impostos recolhidos indevidamente que serão compensados com débitos futuros ou solicitado devolução.

(c) Representado pela apropriação dos impostos e contribuições diferidos, que é a diferença entre os impostos calculados pelo Regime de Caixa, que foram superiores aos valores calculados pelo Regime de Competência, ou seja, calculados com base nos saldos de adiantamento de clientes e contas a receber assim demonstrados:

	31/12/2023	31/12/2022
	RET	PRESUMIDO
TRIBUTAÇÃO DIFERIDA		
Adiantamento de clientes	23.079.940	9.032.251
Crédito de vendas de imóveis	(300)	-
Receita líquida diferida	<u>23.079.640</u>	<u>9.032.251</u>
Alíquotas	4%	6,50%
Valores diferido	<u>923.185</u>	<u>587.096</u>

## 7. ESTOQUES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	Não auditado	31/12/2023	Não auditado
		31/12/2022		31/12/2022
<b>Terrenos</b>				
Outros	182.262	224.950	182.262	224.950
Fase II	-	-	-	167.497
	<b>182.262</b>	<b>224.950</b>	<b>182.262</b>	<b>392.447</b>

## 8. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	Não auditado	31/12/2023	Não auditado
		31/12/2022		31/12/2022
Fase I – Own Time	-	-	2.208.766	3.734.255
Fase II – Own Time	-	-	164.956	-
<b>Imóveis em construção</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.373.722</b>	<b>3.734.255</b>

A Fase I prevista para entrega de chaves até 11/2025 e a fase II até 11/2026.

## 9. ADIANTAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	Não auditado	31/12/2023	Não auditado
		31/12/2022		31/12/2022
Adiantamento a fornecedores (a)	32.464	12.000	37.621	741.259
Garantia de obras a apropriar	-	-	28.456	47.285
Adiantamentos diversos	-	-	20.225	11.206
	<b>32.464</b>	<b>12.000</b>	<b>86.302</b>	<b>799.750</b>

(a) Representam valores de desembolso a fornecedores de serviços de hotelaria e planos de benefícios oferecidos a clientes em processo de compra.

## 10. COMISSÕES A APROPRIAR (CONSOLIDADO)

O saldo de R\$ 11.990.096 em 31 de dezembro de 2023 e R\$ 5.854.153 em 31 de dezembro de 2022, consiste em valores apurados conforme política de comissões aos agentes de venda (funcionários, corretores, representantes, entre outros) relativos a desempenho de vendas ainda

não apropriados ao resultado. A apropriação ao resultado incorre conforme a evolução das obras na mesma proporção da apropriação da receita de vendas (Nota 3.1).

## 11. IMOBILIZADO (CONSOLIDADO)

Descrição	Taxa anual	Não auditado			Custo
	<u>Depreciação</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>31/12/2023</u>
Instalações		9.635	-	-	9.635
Apartamento decorado		1.559.642	98.869	-	1.658.511
Equips e sistemas de informática		212.548	51.959	-	264.507
Móveis e Utensílios		446.475	250.040	-	696.515
<b>Total</b>		<b><u>2.228.300</u></b>	<b><u>400.868</u></b>	<b>-</b>	<b><u>2.629.168</u></b>

Descrição	Taxa anual	Não auditado			Custo
	<u>Depreciação</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>31/12/2022</u>
Instalações		-	9.635	-	9.635
Apartamento decorado		-	1.559.642	-	1.559.642
Equips e sistemas de informática		87.877	124.671	-	212.548
Móveis e Utensílios		20.761	425.714	-	446.475
<b>Total</b>		<b><u>108.638</u></b>	<b><u>2.119.662</u></b>	<b>-</b>	<b><u>2.228.300</u></b>

Descrição		Não auditado			Depreciação
		<u>31/12/2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>31/12/2023</u>
Instalações	10%	(321)	(963)	-	(1.284)
Equipamentos e sistemas de informática	20%	(42.920)	(45.264)	-	(88.184)
Móveis e Utensílios	10%	(32.549)	(38.557)	-	(71.106)
<b>Total</b>		<b><u>(75.790)</u></b>	<b><u>(84.784)</u></b>	<b>-</b>	<b><u>(160.574)</u></b>
<b>Imobilizado líquido</b>		<b><u>2.152.510</u></b>	<b><u>316.084</u></b>	<b>-</b>	<b><u>2.468.594</u></b>

Descrição		Não auditado			Depreciação
		<u>31/12/2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>31/12/2022</u>
Instalações	10%	-	(321)	-	(321)
Equipamentos e sistemas de informática	20%	(5.554)	(37.366)	-	(42.920)
Móveis e Utensílios	10%	(519)	(32.030)	-	(32.549)
<b>Total</b>		<b><u>(6.073)</u></b>	<b><u>(69.717)</u></b>	<b>-</b>	<b><u>(75.790)</u></b>
<b>Imobilizado líquido</b>		<b><u>102.565</u></b>	<b><u>2.049.945</u></b>	<b>-</b>	<b><u>2.152.510</u></b>

## 12. EMPRÉSTIMO E FINANCIAMENTOS (CONSOLIDADO)

Banco	Modalidade	Encargos	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	Não auditado 31/12/2022
Sicredi	Capital Giro	TX DE JUROS 0,39% a.m.	-	-	6.801.599	5.919.261
			-	-	<b>6.801.599</b>	<b>5.919.261</b>
						220.165
			-	-	<b>6.801.599</b>	<b>5.699.096</b>

O contrato vigente encontra-se em período de carência de pagamento, apropriando os juros incorridos “*pro rata temporis*”. Os juros são registrados na rubrica de Estoques no período de construção do empreendimento, incorporando o valor de custo dos estoques e são apropriados ao resultado pela proporção do custo incorrido das vendas do empreendimento (Nota 3.1).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	Não auditado 31/12/2022	31/12/2023	Não auditado 31/12/2022
Saldo inicial	-	-	5.919.261	6.308.738
(-) Amortizações	-	-	(220.165)	-
Juros incorridos	-	-	1.102.503	919.260
Reconhecimento ao resultado	-	-	-	(389.477)
	-	-	<b>6.801.599</b>	<b>5.919.261</b>

As garantias dos financiamentos e empréstimos são compostas como segue:

Modalidade	Garantia
Capital de giro	Alienação Fiduciária do Imóvel

Em 09 de dezembro de 2022 foi firmado aditivo de contrato de limite de crédito com o banco Sicredi no valor de R\$ 16.000.000, mantendo a alienação fiduciária do imóvel como garantia. O aditivo tem por objetivo viabilizar financeiramente a evolução da construção do empreendimento ao longo do exercício conforme previsto nas projeções orçamentárias.

## 13. FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	Não auditado 31/12/2022	31/12/2023	Não auditado 31/12/2022
Fornecedores de materiais	-	-	281.761	203.722
Fornecedores de serviços	5.942	606	1.411.018	1.545.857
	<b>5.942</b>	<b>606</b>	<b>1.692.779</b>	<b>1.749.579</b>

#### 14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	Não auditado		Não auditado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fase I	-	-	23.079.940	9.032.251
	-	-	<b>23.079.940</b>	<b>9.032.251</b>

Refere-se aos montantes dos valores recebidos relativos à venda de unidades imobiliárias, que sejam superiores aos valores reconhecidos como receitas (Nota 3.1).

#### 15. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	Controladora		Consolidado	
	Não auditado		Não auditado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
COFINS a recolher	-	-	-	716.328
CSLL a recolher	9	9	3.780	257.726
IRPJ a recolher	-	-	-	447.387
PIS a recolher	-	-	-	155.203
ISS retido a recolher	-	-	10.569	1.350
RET a recolher	-	-	203.709	-
PIS COFINS CSLL a recolher	204	-	15.136	13.142
IRRF a recolher	66	-	4.856	4.783
IOF	-	-	2.469	-
	<b>279</b>	<b>9</b>	<b>240.519</b>	<b>1.595.919</b>

#### 16. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS

	Controladora		Consolidado	
	Não auditado		Não auditado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Salários a pagar	-	-	89.530	183.707
INSS a recolher	-	-	82.549	83.516
FGTS a recolher	-	-	11.672	20.444
IRRF retido a recolher	-	-	53.160	45.673
INSS retido a recolher	-	-	9.561	3.516
Provisão de férias e encargos sociais	-	-	153.835	137.689
	-	-	<b>400.307</b>	<b>474.545</b>

## 17. TRIBUTOS PARCELADOS (CONSOLIDADO)

Referem-se a parcelamento simplificado de impostos e contribuições federais no âmbito da Receita Federal do Brasil, os quais estão atualizados monetariamente pela variação da SELIC até a data do encerramento do balanço.

	<u>31/12/2023</u>	<u>Não auditado</u> <u>31/12/2022</u>
Principal	1.074.246	-
Encargos	362.052	-
Valor consolidado	1.436.298	-
(-) Amortização	(117.656)	-
	<u>1.318.642</u>	=
<u>Circulante</u>	287.704	=
<u>Não circulante</u>	1.030.938	=

O parcelamento é amortizado mensalmente, restando em 31.12.2023 55 parcelas de R\$ 23.975,31.

## 18. CREDORES POR IMÓVEIS COMPROMISSADOS

Incluem os valores dos contratos de aquisição de terrenos financiados diretamente pelo vendedor acrescidos, quando for o caso, dos encargos incorridos até a data do encerramento do Balanço.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>Não auditado</u> <u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>Não auditado</u> <u>31/12/2022</u>
Credores por imóveis compromissados	-	90.000	-	90.000
	<u>-</u>	<u>90.000</u>	<u>-</u>	<u>90.000</u>

## 19. PROVISÃO DE COMISSÕES A PAGAR (CONSOLIDADO)

O saldo de R\$ 4.313.246 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.812.495 em 2022), é referente ao levantamento de comissões devidas a representantes sobre as vendas efetivadas no período, considerando o fluxo de pagamentos de comissões conforme política da empresa para pagamentos parcelados.

## 20. PARTES RELACIONADAS

Saldos mantidos com sociedades ligadas. O total das operações realizadas entre as partes está demonstrado abaixo:

### ATIVO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	Não auditado 31/12/2022	31/12/2023	Não auditado 31/12/2022
Empréstimo com partes relacionadas	795.890	672.278	98.618	140.967
	<b>795.890</b>	<b>672.278</b>	<b>98.618</b>	<b>140.967</b>

	Controladora		Consolidado	
<u>PASSIVO</u>	31/12/2023	Não auditado 31/12/2022	31/12/2023	Não auditado 31/12/2022
Empréstimo com partes relacionadas	585.421	89.542	89.542	91.361
	<b>585.421</b>	<b>89.542</b>	<b>89.542</b>	<b>91.361</b>

Os saldos mantidos com sociedades ligadas não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado.

## 21. DÉBITOS POR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

São valores que excederam o custo de aquisição pelo ajuste da equivalência patrimonial em função do Patrimônio Líquido Negativo da empresa controlada. Em 2021 não foi reconhecido no Balanço o ajuste da equivalência patrimonial. Em 2022 foi reconhecido o ajuste da equivalência patrimonial, incluindo os valores de exercícios anteriores.

As informações estão resumidas a seguir:

	31.12.2023	Não auditado 31.12.2022
<b>OWN TIME HOME CLUB GRAMADO SPE LTDA</b>		
Percentual Participação	80,40%	80,40%
Saldo inicial	(4.319.454)	2.000.000
Equivalência Patrimonial	(3.528.937)	(6.319.454)
<b>Débitos por Participações Societárias</b>	<b>(7.848.391)</b>	<b>(4.319.454)</b>

## 22. PROVISÃO PARA GARANTIAS (CONSOLIDADO)

O saldo de R\$ 195.937 em 31 de dezembro de 2023 e (R\$ 99.889 em 2022) refere-se as garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente

cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos, sendo considerada pela administração suficiente.

## 23. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a. Capital social

O capital social no valor de R\$ 100.000 (Cem mil reais) em 2023 e 2022, está composto de 100.000 (cem mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal pertencente inteiramente a pessoas jurídicas com sede no país.

## 24. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	Não auditado		Não auditado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita de incorporação de imóveis	-	-	42.020.294	12.461.156
Deduções:				
(-) Rescisões	-	-	(16.077.475)	(973.680)
(-) PIS	-	-	(153.512)	(73.390)
(-) COFINS	-	-	(708.686)	(338.726)
Total deduções	-	-	(16.939.673)	(1.385.796)
	-	-	<b>25.080.621</b>	<b>11.075.360</b>

As deduções de PIS e COFINS Estão representadas por contribuições para o PIS e COFINS sobre a diferença entre a receita de venda de imóveis apropriados pelo regime de competência e aquela submetida a tributação obedecendo ao regime de caixa.

As contribuições foram calculadas a alíquota de 0,65% para o PIS e 3% para a COFINS, no lucro presumido, e após adesão ao RET, o encargo do PIS e da COFINS foram calculados a razão de 0,37% e 1,71% respectivamente.

	CONSOLIDADO			
	2023		Não auditado 2022	
	RET	PRESUMIDO	RET	PRESUMIDO
<b>CORRENTE</b>				
PIS	(110.197)	(67.167)	-	(132.100)
COFINS	(509.287)	(310.003)	-	(609.693)
<b>TOTAL</b>	<b>(619.484)</b>	<b>(377.170)</b>	<b>-</b>	<b>(741.793)</b>
<b>DIFERIDO</b>				
PIS	82.562	(58.710)	-	58.710
COFINS	381.571	(270.967)	-	270.967
<b>TOTAL</b>	<b>464.133</b>	<b>(329.677)</b>	<b>-</b>	<b>329.677</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>(155.351)</b>	<b>(706.847)</b>	<b>-</b>	<b>(412.116)</b>

## 25. CUSTO DA INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	Não auditado		Não auditado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo da venda de imóveis	-	-	(11.966.576)	(3.433.285)
Custo financeiro	-	-	(1.285.690)	(428.141)
Custo com garantia de obras	-	-	(114.877)	(47.532)
Custo das rescisões das vendas	-	-	4.302.313	268.267
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9.064.830)</u>	<u>(3.640.691)</u>

## 26. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	Não auditado		Não auditado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Remuneração direta	-	-	(618.532)	(1.263.740)
Despesas com viagens	(181.163)	(112.899)	(182.644)	(120.423)
Serviços pessoas jurídicas	(63.036)	(10.416)	(744.225)	(508.952)
Depreciação	-	-	(39.352)	(33.771)
Taxas e contribuições	(8.895)	(175)	(22.250)	(15.308)
Materiais de escritório	(190)	-	(8.373)	(18.497)
Despesas com manutenção	(400)	-	(77.307)	(13.254)
Despesas gerais	(188)	(287)	(65.309)	(149.811)
Aluguéis	-	-	(136.393)	-
Informática	-	-	(300.022)	-
	<u>(253.872)</u>	<u>(123.777)</u>	<u>(2.194.407)</u>	<u>(2.123.756)</u>

## 27. DESPESAS COM VENDAS

	Controladora		Consolidado	
	Não auditado		Não auditado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Remuneração direta	-	-	(4.219.250)	(2.010.560)
Propaganda e publicidade (a)	-	-	(936.213)	(1.617.518)
Comissões (b)	-	-	(3.593.619)	(1.481.149)
Serviços Pessoas Jurídicas (c)	-	-	(2.279.427)	(2.146.915)
Depreciação	-	-	(45.433)	(35.945)
Materiais de escritório	-	-	(59.695)	(23.723)
Despesas com manutenção	-	-	(57.706)	(13.779)
Despesas com viagens	-	-	(279.012)	(40.891)
Brindes (d)	-	-	(2.172.187)	(1.033.036)
Eventos	-	-	(111.900)	(248.607)
Locação de espaço (e)	-	-	(661.849)	(1.543.192)
Despesas gerais	-	-	(661.860)	(775.038)
Diárias Mini Vac	-	-	(148.093)	-
Premiações	-	-	(31.950)	-
Locação de veículos	-	-	(261.002)	-
Postos de captação	-	-	(1.061.290)	-
Certificados RCI	-	-	(1.465.442)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18.046.328)</u>	<u>(10.970.353)</u>

(a) Corresponde as despesas com contratações de agencias de publicidades, desenvolvimento de materiais de apoio às vendas e propagandas;

(b) Valores relativo a despesas com comissões sobre vendas à funcionários, representantes e corretores externos;

(c) Contratação de serviços diversos administrativos, jurídicos, contábil, consultorias, gestão comercial;

(d) Corresponde brindes para captação de clientes;

(e) Corresponde ao contrato de locação de sala comercial no Hotel Serra Azul onde está instalado o ponto de vendas do empreendimento.

## 28. EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Equivalência Patrimonial 2023	3.528.937	4.640.542	-	-
Equivalência Patrimonial Exercícios Anteriores	-	1.678.912	-	-
	<u>3.528.937</u>	<u>6.319.454</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 29. RESULTADOS FINANCEIROS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Rendimento de aplicações financeira	-	-	112.046	97.341
Descontos obtidos	-	-	869	8.574
Variação monetária ativa	-	-	10.019	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122.934</u>	<u>105.915</u>
Juros operacionais	-	-	(147.547)	(98)
Despesas bancárias	(1.291)	(1.225)	(494.874)	(204.786)
Multas e juros sobre impostos	-	-	(232.261)	(113.331)
Atualização monetária	-	-	(2.668)	(26.595)
	<u>(1.291)</u>	<u>(1.225)</u>	<u>(877.350)</u>	<u>(344.810)</u>
	<u>(1.291)</u>	<u>(1.225)</u>	<u>(754.416)</u>	<u>(238.895)</u>

## 30. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação das despesas de imposto de renda e a contribuição social, entre o lucro auferido pelo regime de competência e o apurado de acordo com o regime de caixa, foram contabilizados o correspondente efeito tributário devido sobre os lucros tributáveis apurados conforme mencionado na nota 3.13.

O encargo do imposto de renda e contribuição social lançados no exercício, podem ser assim resumidos:

	2023	2022
Prejuízo antes dos impostos	(3.656.693)	(5.361.228)
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo com a alíquota vigente	1.243.276	1.822.818
Efeito no resultado entre a tributação pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	(1.976.135)	(2.188.731)
<b>Imposto de renda e contribuição social no resultado</b>	<b>(732.859)</b>	<b>(365.913)</b>
Corrente	(900.829)	(623.332)
Diferido	167.970	257.419
Taxa efetiva – corrente e diferido	20,04%	6,83%

### **31. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

Os instrumentos financeiros ativos e passivos constantes no balanço patrimonial, como aplicações financeiras e contas a receber e a pagar estão registrados a valores contábeis, os quais se aproximam dos valores justos, conforme critérios mencionados nas correspondentes notas explicativas das práticas contábeis.

### **32. GERENCIAMENTO DE RISCOS**

As operações da empresa estão expostas a riscos de mercado e de operação, como os de variação de taxa de juros, de câmbio, do risco de crédito e do risco de sinistros. Os riscos são constantemente acompanhados pela administração.

O gerenciamento dos riscos é feito pela administração da empresa no sentido de minimizá-los, mediante estratégias de posições financeiras e sistemas de controles internos.

### **33. SEGUROS**

A empresa mantém cobertura de seguros para resguardar seus ativos, em limites considerados suficientes para cobrir eventuais perdas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações financeiras, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes, sendo eles:

- a) Estandes de venda: incêndio, roubo, raio e explosão.
- b) Administrativo Sede administrativa: incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado e outros.

### **34. REMUNERAÇÃO ADMINISTRAÇÃO**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o total dispendido com remuneração e demais benefícios aos administradores foi de R\$ 176.000,00 (R\$ 96.000,00 EM 2022).

### **35. CONTINGÊNCIAS**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 não foram constituídas provisões sobre contingências, pois não foi identificado risco envolvido na rubrica.

### **36. EVENTOS SUBSEQUENTES**

- a) Em 30/01/2024, foi constituída a empresa Ownerinc Expogramado Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, sob o n° 43210377726, inscrita no CNPJ sob o n° 53.717.603/0001-75, com capital de R\$ 10.000,00 totalmente subscrito e integralizado pela controladora.

b) Em ata de reunião do conselho de administração nº01/2024 arquivada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, registrada sob o nº 10443252, foi nomeado como Diretor sem designação específica o Sr. Cleber Severo dos Santos com mandato de 27/03/2024 a 12/06/2026 e continuou como Diretor Presidente o Sr. Jeferson Braga da Silva com mandato de 12/06/2023 a 12/06/2026.

\* \* \*

Jeferson Braga da Silva  
Diretor

Paulo Joni Teixeira-Contador  
CRC/RS nº 32.766

Ricardo Peccin  
Diretor