



**BELMAIS**

STREMMΛ.INC

STREMMΛ.stay

**Bento Gonçalves – RS**

**2023/2024**

## **Sumário**

**1 – Demonstrações Contábeis**

**2 – Notas Explicativas**

GRUPO BELMAIS SA			2023		2024		2023		2024		2023		2024		
BALANÇO PATRIMONIAL			CONTROLADORA		CONTROLADORA		CONTROLADAS		CONTROLADAS		CONSOLIDADO		CONSOLIDADO		
														NE	
ATIVO	Total ATIVO		108.853.032,65	151.429.204,55	109.752.031,68	183.553.889,37	154.268.711,59	188.748.853,14							
	ATIVO CIRCULANTE	Total	87.575.487,69	108.477.588,15	104.596.305,50	173.735.551,71	150.538.889,23	176.407.505,64	2.2						
		CAIXA E EQUIVALENTES	11.051.687,43	9.567.018,31	15.231.825,79	13.081.994,78	26.283.513,22	22.649.013,08							
		Caixa	703.028,47	56.441,69	1.026.175,62	2.294.389,10	1.729.204,09	2.350.830,79							
		Bancos Conta Movimento	2.326.340,78	132.918,99	9.377.405,24	4.778.463,56	11.703.746,02	4.911.382,54							
		Aplicações Financeiras	8.022.318,18	9.377.657,63	4.828.244,93	6.009.142,12	12.850.563,11	15.386.799,75							
		CRÉDITOS	41.557.677,41	55.259.844,13	66.340.787,34	124.536.324,92	66.265.560,79	73.990.534,84	2.3						
		Adiantamentos de Fornecedores	7.785.360,23	12.951.640,50	2.686.934,26	4.250.517,36	10.472.294,49	17.202.157,86	2.3.1						
		Clientes	33.251.700,56	10.852.525,74	22.267.605,69	45.366.128,05	55.519.306,25	56.515.929,61	2.3.2						
		Tributos a Recuperar	195.392,17	215.430,35	78.567,88	57.017,02	273.960,05	272.447,37	2.3.3						
		Outros Créditos (AC)	325.224,45	31.240.247,54	41.307.679,51	74.862.662,49	0,00	0,00							
		ESTOQUES	34.966.122,85	43.650.725,71	23.023.692,37	36.117.232,01	57.989.815,22	79.767.957,72	2.4						
		Estoque de Produto em Processo	21.970.748,85	30.825.349,91	23.023.564,87	36.086.361,81	44.994.313,72	66.911.711,72							
		Estoque Atividade Imobiliária I	1.587.551,14	1.419.488,34	127,50	5.972,50	1.587.678,64	1.425.460,84							
		Estoque Outros Produtos e Mercadorias	11.407.822,86	11.405.887,46	5.155.726,18	24.897,70	11.407.822,86	11.430.785,16							
		ATIVO NÃO CIRCULANTE	Total	21.277.544,96	42.951.616,40	5.155.726,18	9.818.337,66	3.729.822,36	12.341.347,50						
		REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	66.146,85	6.000.000,00	0,00	0,00	66.146,85	6.000.000,00							
		Depósitos Judiciais (LP)	66.146,85	0,00	0,00	0,00	66.146,85	0,00	2.5						
		Outros Créditos (LP)	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000.000,00							
		INVESTIMENTOS	17.816.781,42	33.252.473,40	5.155.726,18	8.623.254,76	269.058,82	1.447.121,60	2.6						
		Participações em Sociedades	17.815.750,23	33.252.473,40	5.155.726,18	8.623.254,76	268.027,63	1.447.121,60							
		Outros Investimentos	1.031,19	0,00	0,00	0,00	1.031,19	0,00							
		IMOBILIZADO	2.088.106,69	2.392.633,00	0,00	1.195.082,90	2.088.106,69	3.587.715,90	2.7						
	Imobilizado - Bens em Operação	4.951.952,07	4.761.855,42	0,00	1.217.190,00	4.951.952,07	5.979.045,42								
	(-)Depreciações	-2.863.845,38	-2.369.222,42	0,00	-22.107,10	-2.863.845,38	-2.391.329,52								
	INTANGÍVEL	1.306.510,00	1.306.510,00	0,00	0,00	1.306.510,00	1.306.510,00	2.8							
	Ativos Intangíveis	1.306.510,00	1.306.510,00	0,00	0,00	1.306.510,00	1.306.510,00								
PASSIVO	Total PASSIVO		108.853.032,65	151.429.204,55	109.752.031,68	183.553.889,37	154.268.711,59	188.748.853,14							
	PASSIVO CIRCULANTE	Total	43.540.252,50	62.158.282,02	19.701.099,83	113.970.061,42	23.359.358,07	26.017.123,37							
		OBRIGAÇÕES DO CIRCULANTE	43.540.252,50	62.158.282,02	19.701.099,83	113.970.061,42	23.359.358,07	26.017.123,37							
		Fornecedores	2.267.391,87	4.864.591,51	8.378.208,99	12.275.997,96	10.645.600,86	17.140.589,47	2.9						
		Empréstimos e Financiamentos	4.060.383,00	2.862.949,54	1.463.816,42	0,00	5.524.199,42	2.862.949,54	2.10						
		Obrigações Fiscais	94.731,98	216.778,20	4.045.815,86	4.211.781,85	4.140.547,84	4.428.560,05	2.9						
		Obrigações Sociais	42.331,50	76.034,47	51.285,60	189.037,01	93.617,10	265.071,48	2.9						
		Obrigações com Pessoal	25.103,22	158.898,76	130.243,57	711.842,55	155.346,79	870.741,31	2.9						
		Contas a Pagar	707.808,09	214.842,55	217.261,08	2.400,88	925.069,17	217.243,43							
		Provisões	86.659,87	137.400,25	4.583,30	94.567,84	91.243,17	231.968,09	2.11						
		Adiantamento de Clientes (PC)	36.255.842,97	53.626.786,74	5.409.885,01	96.484.433,33	1.783.733,72	0,00							
		PASSIVO NÃO CIRCULANTE	Total	6.065.750,77	14.934.360,20	59.136.265,65	29.136.019,66	63.451.106,72	80.272.233,29						
		OBRIGAÇÕES A LONGO PRAZO	6.065.750,77	14.934.360,20	59.136.265,65	29.136.019,66	63.451.106,72	80.272.233,29							
		Empréstimos e Financiamentos (PNC)	6.065.750,77	14.934.360,20	18.564.705,75	29.136.019,66	24.630.456,52	25.689.060,57	2.10						
		Receitas e Despesas Diferidas (PNC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
		Outras Obrigações (PNC)			1.750.909,70	0,00	0,00	0,00							
		Adiantamento de Clientes (PNC)			38.820.650,20	0,00	38.820.650,20	54.583.172,72	2.12						
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Total	59.247.029,38	74.336.562,33	30.914.666,20	40.447.808,29	67.458.246,80	82.459.496,48						
		CAPITAL SOCIAL	32.920.000,00	32.920.000,00	10.000.000,00	9.900.000,00	33.220.000,00	32.920.000,00	3.1						
		Capital Social Realizado	32.920.000,00	32.920.000,00	10.000.000,00	9.900.000,00	33.220.000,00	32.920.000,00							
		AJUSTES EXERCÍCIO SEGUINTE	-337.853,89	-337.853,89	0,00	0,00	-337.853,89	-337.853,89							
		Ajustes exercício seguinte	-337.853,89	-337.853,89	0,00	0,00	-337.853,89	-337.853,89	3.3						
		LUCROS ACUMULADOS	26.664.883,27	41.754.416,22	20.914.666,20	30.547.808,29	34.576.100,69	49.877.350,37							
	Lucros/Prejuízos Acumulados	26.664.883,27	41.754.416,22	20.914.666,20	41.278.175,43	34.576.100,69	49.877.350,37	3.2							

Humberto Giacomello  
C.P.F.959.112.430-91  
Diretor - BELMAIS S/A

Arlei Fredo  
C.P.F. 692.856.080-00  
Contador CRCRS 67.801/O-4

GRUPO BELMAIS SA		2023		2024		2023		2024		2023		2024	
DEMONSTRATIVO DE RESULTADO		CONTROLADORA	CONTROLADORA	CONTROLADAS	CONTROLADAS	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	NT					
(+) Receita Bruta		21.756.231,77	16.167.750,95	65.879.231,58	71.237.594,69	87.635.463,35	87.405.345,64	4.1					
	Receita com vendas e prestação de serviços	21.756.231,77	16.167.750,95	65.879.231,58	71.237.594,69	87.635.463,35	87.405.345,64						
(-) Deduções Receita Bruta		-743.800,40	-722.743,99	-5.625.381,53	-5.482.341,02	-6.369.181,93	-6.205.085,01	4.2					
	Devoluções e Cancelamentos		-24.494,24		-2.036.880,38	0,00	-2.061.374,62						
	Impostos S/ Venda	-743.800,40	-698.249,75	-5.625.381,53	-3.445.460,64	-6.369.181,93	-4.143.710,39						
(=) RECEITA LÍQUIDA		21.012.431,37	15.445.006,96	60.253.850,05	65.755.253,67	81.266.281,42	81.200.260,63						
(-) Custo dos imóveis vendidos		-6.061.153,26	-7.069.699,68	-48.079.576,41	-49.015.547,72	-54.140.729,67	-56.085.247,40	4.3					
(-) Gastos Gerais com Prestação Serviços		-652.194,77		-1.615,00	0,00	-653.809,77	0,00						
	Gastos Gerais com Prestação Serviços	-652.194,77	0,00	-1.615,00	0,00	-653.809,77	0,00						
(=) LUCRO BRUTO		14.299.083,34	8.375.307,28	12.172.658,64	16.739.705,95	26.471.741,98	25.115.013,23						
(=) MARGEM BRUTA		14.299.083,34	8.375.307,28	12.172.658,64	16.739.705,95	26.471.741,98	25.115.013,23						
(-) Despesas Comerciais		-63.900,60	-47.567,00	-157.750,00	-13.000,00	-221.650,60	-60.567,00	4.4					
	Despesas Gerais (COM)	-63.900,60	-47.567,00	-157.750,00	-13.000,00	-221.650,60	-60.567,00						
(-) Despesas Administrativas		-4.191.692,56	-6.992.549,52	-998.454,90	-109.924,97	-5.190.147,46	-7.102.474,49	4.5					
	Despesas Gerais (ADM)	-4.191.692,56	-6.992.549,52	-998.454,90	-109.924,97	-5.190.147,46	-7.102.474,49						
(-) Despesas Tributárias		0,00	-3.601,25	-2.042,37	0,00	-2.042,37	-3.601,25	4.6					
	Impostos e Taxas		-3.601,25	-2.042,37	0,00	-2.042,37	-3.601,25						
(=) EBITDA		10.043.490,18	1.331.589,51	11.014.411,37	16.616.780,98	21.057.901,55	17.948.370,49						
(=) RESULTADO OPERACIONAL (EBIT)		10.043.490,18	1.331.589,51	11.014.411,37	16.616.780,98	21.057.901,55	17.948.370,49						
(+) Receitas financeiras		293.614,39	101.646,47	87.080,24	113.281,04	380.694,63	214.927,51						
	Receitas Financeiras	293.614,39	101.646,47	87.080,24	113.281,04	380.694,63	214.927,51						
(-) Despesas financeiras		-1.848.102,08	-2.754.666,63	-55.700,84	-7.600,87	-1.903.802,92	-2.762.267,50						
	Despesas Financeiras	-1.848.102,08	-2.754.666,63	-55.700,84	-7.600,87	-1.903.802,92	-2.762.267,50						
(+) Outras Receitas		7.191.135,31	16.595.260,30	975.053,43	2.378.335,98	50.198,92	0,00						
RESULTADO DA EQUIVALÊNCIA		7.191.135,31	16.595.260,30	924.854,51	2.378.335,98	0,00	0,00						
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS				50.198,92	0,00	50.198,92	0,00						
(=) RESULTADO ANTES IRPJ e CSLL		15.680.137,80	15.273.829,65	12.020.844,20	19.100.797,13	19.584.992,18	15.401.030,50						
(-) IRPJ e CSLL		-414.586,23	-92.296,70	-18.674,53	-7.484,12	-433.260,76	-99.780,82						
	IRPJ	-269.639,45	-55.725,46	-11.670,96	-4.677,58	-281.310,41	-60.403,04						
	CSLL	-144.946,78	-36.571,24	-7.003,57	-2.806,54	-151.950,35	-39.377,78						
(=) RESULTADO LÍQUIDO		15.265.551,57	15.181.532,95	12.002.169,67	19.093.313,01	19.151.731,42	15.301.249,68						

Humberto Giacomello  
C.P.F.959.112.430-91  
Diretor - BELMAIS S/A

Arlei Fredo  
C.P.F. 692.856.080-00  
Contador CRCRS 67.801/O-4

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO 2023 A 2024 EM R\$ (REAIS)					
POSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E EVENTOS-CONSOLIDADO	CAPITAL SOCIAL REALIZADO ATUALIZADO	RESERVA DE LUCROS			TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
		LUCROS ACUMULADOS	LUCROS DO EXERCÍCIO	AJUSTES EXERCÍCIOS ANTERIORES	
<b>Saldo em 31.12.2022:</b>	<b>25.000.000</b>	<b>23.271.724</b>			<b>48.271.724</b>
Aumento de Capital	8.220.000				8.220.000
Tranferencia para Lucros Acumulados		19.151.731	(19.151.731)		-
Ajustes exercicios anteriores				(337.854)	(337.854)
Lucro Líquido do Exercício			19.151.731		19.151.731
Distribuição de Lucros e ajustes patrimoniais		(7.847.355)			(7.847.355)
<b>Saldo em 31.12.2023:</b>	<b>33.220.000</b>	<b>34.576.101</b>		<b>(337.854)</b>	<b>67.458.248</b>
Tranferencia para Lucros Acumulados		15.301.250	(15.301.250)		
Baixa participacao social controladas	(300.000)				(300.000)
Lucro Líquido do Exercício			15.301.250		15.301.250
Distribuição de Lucros e ajustes patrimoniais					
<b>Saldo em 31.12.2024:</b>	<b>32.920.000</b>	<b>49.877.350</b>	<b>-</b>	<b>(337.854)</b>	<b>82.459.497</b>

Notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BENTO GONÇALVES, 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

Humberto Giacomello  
C.P.F.959.112.430-91  
Diretor - BELMAIS S/A

Arlei Fredo  
C.P.F. 692.856.080-00  
Contador CRCRS 67.801/O-4

GRUPO BELMAIS SA		2023		2024		2023		2024	
FLUXO DE CAIXA INDIRETO		CONTROLADORA	CONTROLADORA	CONTROLADA	CONTROLADA	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO
<b>Atividades Operacionais</b>	Lucro do Exercício antes Juros Capital Próprio e Reserva Legal	15.265.551,57	15.181.532,95	12.002.169,67	19.093.313,01	27.267.721,24		34.274.845,96	
	Varição Depósitos Judiciais		66.146,85			0,00		66.146,85	
	Varição Depreciações e Amortizações	294.162,85	-494.622,96		22.107,10	294.162,85		-472.515,86	
	Varição dos Estoques	-18.072.636,04	-8.684.602,86	-9.378.968,93	-16.593.539,64	-27.451.604,97		-25.278.142,50	
	Varição Obrigações	611.403,55	-152.680,43	4.161.301,31	1.365.283,63	4.772.704,86		1.212.603,20	
	Varição Outros Créditos	5.422.868,63	-12.145.439,08	-9.399.583,17	-34.955.647,94	-3.976.714,54		-47.101.087,02	
	Varição Outros Débitos	22.843.906,85	17.370.943,77	25.860.898,01	50.591.192,82	48.704.804,86		67.962.136,59	
	Varição receitas e despesas diferidas	-33.743.477,95	-351.756,90	-80.554.056,67		-114.297.534,62		-351.756,90	
	Varição Títulos a Pagar	1.974.794,96	2.597.199,64	861.422,72	4.098.079,17	2.836.217,68		6.695.278,81	
	Varição Títulos a Receber	21.414.432,33	-7.204.970,74	63.200.680,61	-31.720.198,09	84.615.112,94		-38.925.168,83	
								0,00	
<b>Caixa Líquido Gerado-Atividades Operacionais</b>	<b>Total</b>	<b>16.011.006,75</b>	<b>6.181.750,24</b>	<b>6.753.863,55</b>	<b>-8.099.409,94</b>	<b>22.764.870,30</b>		<b>-1.917.659,70</b>	
<b>Atividades de Investimentos</b>	Varição Imobilizado	-10.346,56	190.096,65		-1.254.166,40	-10.346,56		-1.064.069,75	
	Varição outros invest		-90.968,81					-90.968,81	
<b>Caixa Líquido Consumido-Atividades de Investimentos</b>	<b>Total</b>	<b>-10.346,56</b>	<b>99.127,84</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.254.166,40</b>	<b>-10.346,56</b>		<b>-1.155.038,56</b>	
<b>Atividades de Financiamento</b>	Varição Empréstimos de Curto Prazo	-5.774.093,93	-1.197.433,46	-1.655.330,96	10.571.313,91	-7.429.424,89		9.373.880,45	
	Varição Empréstimos de Longo Prazo	-932.999,37	8.868.609,43	14.284.347,71	-3.367.568,58	13.351.348,34		5.501.040,85	
	Varição Participações Societárias e distribuicao de resultados	-3.166.756,44	-15.436.723,17	-11.082.495,37	0,00	-14.249.251,81		-15.436.723,17	
	Varição Resultados	-337.853,89				-337.853,89		0,00	
<b>Caixa Líquido Consumido-Atividades de Financiamento</b>	<b>Total</b>	<b>-10.211.703,63</b>	<b>-7.765.547,20</b>	<b>1.546.521,38</b>	<b>7.203.745,33</b>	<b>-8.665.182,25</b>		<b>-561.801,87</b>	
<b>Varição Caixa nas Atividades</b>	<b>Total</b>	<b>5.788.956,56</b>	<b>-1.484.669,12</b>	<b>8.300.384,93</b>	<b>-2.149.831,01</b>	<b>14.089.341,49</b>		<b>-3.634.500,13</b>	
<b>Varição Líquida nas Disponibilidades</b>	<b>Total</b>	<b>5.788.956,56</b>	<b>-1.484.669,12</b>	<b>8.300.384,93</b>	<b>-2.149.831,01</b>	<b>14.089.341,49</b>		<b>-3.634.500,13</b>	
<b>Saldo de Caixa no Início do Período</b>	<b>Total</b>	<b>5.262.730,87</b>	<b>11.051.687,43</b>	<b>6.931.440,86</b>	<b>15.231.825,79</b>	<b>12.194.171,73</b>		<b>26.283.513,22</b>	
<b>Saldo de Caixa no Final do Período</b>	<b>Total</b>	<b>11.051.687,43</b>	<b>9.567.018,31</b>	<b>15.231.825,79</b>	<b>13.081.994,78</b>	<b>26.283.513,22</b>		<b>22.649.013,09</b>	

## 2- NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PERÍODO FINDO EM 31.12.2023 E 31.12.2024

### 1. Contexto operacional

A **CONSTRUTORA BELMAIS S.A.** é uma empresa que tem por objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, de redes e sistemas de transportes de abastecimento de água e de saneamento, coleta de esgotos e construções correlatas, obras de montagem industrial, construção e instalações esportivas e recreativas, instalações e manutenção elétricas, instalações hidráulicas, sanitárias e de gás, administração de obras, obras de alvenaria, obras de irrigação, canais, barragens e diques, drenagens e irrigação, pontes e grandes estruturas, serviços técnicos de topografia, e todos os previstos na resolução nº 218 do Cofec, de 29 de junho de 1973, no artigo 1º e 7º, com sede na Rua Emilio Conci 203, bairro Humaitá em Bento Gonçalves, registrada na JUNTA COMERCIAL DO RIO GRANDE DO SUL, sob número 43300064476 na data de 30/11/1982, com registro no CNPJ sob número 88.519.822/0001-24.

### 2. Resumo das principais práticas contábeis

A partir de outubro de 2023, a empresa adotou o método de contabilização *Percentage of compliance* e recalculou seu faturamento e custo para nova modalidade.

A Resolução nº 963 introduziu o método de percentagem completada (POC) para o reconhecimento da receita dos contratos de construção de unidades imobiliárias em fase de construção, informando que nas vendas de unidades imobiliárias em fase de construção, mesmo não iniciadas, ou de unidades de loteamento com obras de infraestrutura em andamento, a receita deve ser reconhecida pela produção, como se aplica nos contratos de longo prazo para o fornecimento de bens ou serviços, e de acordo com as seguintes regras, deve-se encontrar a proporção dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra.

O método POC também está de acordo com o CPC 47, onde a norma reconhece essa abordagem quando uma entidade "cria ou melhora um ativo, e o cliente controla o ativo enquanto a cria ou melhora", e pode ser definida de três maneiras, através do valor percentual do trabalho medido por engenharia ou relatório de avaliação, o valor percentual do custo incorrido para o custo orçado ou de acordo ainda com o CPC 47, onde POC é 100% chave de entrega, onde a receita só deve ser integralmente reconhecida quando o ativo (unidade imobiliária) for transferido para o comprador.

De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do

progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

## **2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos financeiros disponíveis para venda e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Sociedade no processo de aplicação das práticas contábeis.

### **2.1.1. Demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), consideram adicionalmente a orientação técnica OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, Interpretação Técnica CPC 47/IRFS 15 as entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas abaixo. Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

#### **Controladora**

---

---

CONSTRUTORA BELMAIS S.A [8851982200124]

---

#### **Controladas**

---

---

STREMA INCORPORADORA LTDA [44659488000139]

---

STREMA INCORPORADORA FILIAL [44659488000210]  
SPE BACCO WINE HAVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [45270620000189]  
SPE ATILIO ANDREAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [41330951000106]  
SPE ESTANCIA DO CONDE CONDOMINIO CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [42198516000132]  
SPE BELMAIS FERNANDO ANTONIO MERLIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [42196418000166]  
SPE BELMAIS GUILHERME SCHELL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [43463468000125]  
SPE BELMAIS IGARA II RESIDENCIAL CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [43463391000193]  
SPE BELMAIS IGARA RESIDENCIAL CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [37347992000138]  
SPE LORENO MICHELIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [42442391000144]  
SPE BELMAIS MIRANTE BIANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [42198508000196]  
SPE BELMAIS RESERVA ARACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [41330996000180]  
SPE BELMAIS URBAN LIVING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [42187015000150]  
SPE RESERVA DOS PASSAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [41330965000120]  
STREMA STAY GESTAO PATRIMONIAL LTDA [46556793000120]  
SPE RESIDENCIAL CAMBOATAS A LTDA [54178891000108]  
SPE EXPOSIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [56024356000110]  
SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [56010607000107]  
LAZZARETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [22618638000123]  
SPE ANA RECH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA [56210795000117]  
SPE STREMA JARDIM ESTRELA LTDA [51920777000105]  
EMPORIO DE VINHOS FAMIGLIA GICOMELLO LTDA [53155803000181]

---

## 2.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Na conta caixa estão contabilizados cheques pré-datados e notas promissórias tratadas como caixa na companhia.

<b>Rubrica</b>	<b>Ano/2024</b>
Caixa	2.350.830,79

## 2.3. Créditos

### 2.3.1. Adiantamentos a Fornecedores

A Sociedade classifica em créditos as rubricas adiantamentos, que se trata dos valores de adiantamento de fornecedores de materiais como esquadrias, concreto e demais materiais empregados na construção civil.

### **2.3.2. Clientes**

Na rubrica Clientes foram registradas o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável.

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna do resultado.

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas.

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de POC (percentual de execução ou percentual de conclusão) de cada empreendimento os custos adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o 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 o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, 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, incorridos durante o período de construção). Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

<b>Empreendimentos</b>	<b>Valores contratado</b>	<b>Valores recebidos</b>	<b>Valores a receber</b>
Residencial Vitoria I	8.023.592,89	2.951.101,73	5.072.491,16
Residencial Vitoria II	6.228.680,56	5.428.970,19	799.710,37
Residencial Resolute	10.649.062,58	8.601.845,91	2.047.216,67

Spe Estancia do Conde	54.435.860,00	23.874.368,04	30.561.491,96
Spe Fernando Antônio	9.391.182,37	4.928.592,51	4.462.589,86
Spe Igara	69.831.915,19	59.718.016,75	10.113.898,44
Spe Igara II	39.110.591,58	17.821.081,91	21.289.509,67
Spe Loreno Michelin	13.275.454,90	3.569.569,52	9.705.885,38
Spe Mirante Bianco	8.734.500,00	4.588.152,89	4.146.3647,11
Spe Reserva dos Pássaros	19.786.000,00	2.535.222,96	17.250.777,04
Spe Bacco Wine Haven	140.368.284,96	41.455.406,23	98.912.878,73
<b>Total</b>	<b>379.835.125,03</b>	<b>175.472.328,64</b>	<b>204.362.796,39</b>

### **2.3.3. Tributos a Recuperar**

Representam os tributos a recuperar de retenção de notas fiscais, INSS e ISSQN que serão compensados com os valores a recolher.

### **2.4. Estoques**

Os estoques de unidades concluídas, em construção e ainda não vendidas e de terrenos são demonstrados pelo valor do custo incorrido, o qual não excede o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação do estoque de terrenos entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento. Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

### **2.5. Depósitos Judiciais**

Valores judiciais apontando em 2023 foram baixados no ano de 2024.

### **2.6. Investimentos**

São os investimentos pelo seu valor original aplicado na constituição das SPES, consolidados a esse balanço e bens adquiridos para fins de investimentos futuros.

### **2.7. Imobilizado**

Estão demonstrados ao seu custo de aquisição e depreciados em conformidade a legislação tributária.

## 2.8. Intangíveis

São apresentados por custo de registro de marcas, concessões e direitos autorais.

## 2.9. Fornecedores, obrigações fiscais, obrigações sociais, obrigação com pessoal

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano após a data de emissão do balanço. 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. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. As obrigações fiscais são as provisões do RET (regime especial de tributação), issqn e demais tributos, obrigações sociais e com pessoal apresenta-se os saldos de salários e encargos a pagar.

## 2.10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Sociedade tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Incluem os valores liberados ou tomados através de contratos de empréstimos, dentro dos limites contratuais, acrescidos dos encargos incorridos até a data do encerramento do Balanço, deduzidos das parcelas pagas até esta data. Os contratos estão garantidos por notas promissórias avalizadas pelos administradores. Os empréstimos foram divididos em duas rubricas:

### Curto Prazo

Empréstimos e Financiamentos (giro)	2.862.949,54
-------------------------------------	--------------

### Longo Prazo

Empréstimos e Financiamentos (giro)	25.689.060,57
-------------------------------------	---------------

## **2.11. Provisões**

As provisões contemplam os valores provisionado a pagar a título de férias e 13 salário a pagar, que são contabilizados mensalmente, mas que possuem desembolso de caixa ao final do exercício.

## **2.12. Adiantamento de clients**

São os montantes recebidos com relação as vendas de unidades imobiliárias que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas pelo método (POC), contabilizados na rubrica “adiantamento de clientes”. Nessas condições esses valores são registrados como adiantamento de clientes, sendo classificados como passivo circulante e/ou passivo não circulante, conforme mencionado no item 2.3.2.

O financiamento apoio produção de imóveis – PJ, também está nessa rubrica e corresponde a linha de Crédito para financiamento à produção de empreendimentos habitacionais, comerciais e mistos, com financiamento direto às Construtoras ou Incorporadoras ou Sociedades de Propósitos Específicos e financiamento para comercialização das unidades.

Enquanto o cronograma de obras é executado, os recursos do financiamento são liberados diretamente à construtora, conforme cronograma de execução da obra. Importante salientar que no decorrer da evolução de obra e das vendas dos empreendimentos são contratados, a qualquer momento, financiamentos para os clientes, pessoas físicas e estes automaticamente amortizam o seu respectivo saldo no financiamento a produção – PJ. A ideia é que ao final das obras/vendas, não haja mais saldo devedor – PJ.

---

Apoio a produção de imóveis PJ	18.381.319,29
--------------------------------	---------------

---

## **3. Patrimônio Líquido**

### **3.1. Capital social**

Está representado exclusivamente por quotas de capital, classificadas como patrimônio líquido. O capital social consolidado é de R\$ 32.920.000,00. O capital social subscrito e integralizado e consolidado, é dividido em 32.920.000 ações no valor unitário de R\$ 1,00 (hum real).

### **3.2. Lucros Acumulados**

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos,

conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Sociedade, o qual será submetido à aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

Do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, após a distribuição de lucros aos sócios, ajustes relativos a perdas de exercícios anteriores e utilização para aumento de capital social, a administração da sociedade, tendo por objetivo a concentração de recursos no incremento de suas crescentes atividades, à uma futura utilização a ser deliberada em assembleia dos sócios.

### 3.3. Ajustes exercícios anteriores

Os valores registrados nesta conta referem-se a correções de erros materiais identificados após o encerramento de exercícios anteriores, conforme previsto no CPC 23. Tais ajustes não se relacionam a fatos do exercício atual e impactam diretamente o patrimônio líquido da companhia.

## 4. Demonstrativo de resultado

### 4.1. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Sociedade. A Sociedade reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

Receita de venda de imóveis e prestação de serviço (2024)	87.405.345,64
---	---------------

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de POC (percentual de execução ou percentual de conclusão) de cada empreendimento conforme já descrito no item 2.3.2.

<b>Empreendimento</b>	<b>Faturamento POC a apropriar</b>	<b>% falta a apropriar</b>
Residencial Vitoria I	4.996.507,16	60%
Residencial Vitoria II	609.164,96	10%
Residencial Resolute	-	0%
Spe Estancia do Conde	27.102.743,62	43%
Spe Fernando Antônio	2.500.516,47	24%
Spe Igara	-	0%
Spe Igara II	21.898.095,11	56%
Spe Loreno Michelin	9.087.965,00	46%
Spe Mirante Bianco	3.647.039,40	42%

Spe R. dos Pássaros	32.248.838,50	76%
Spe Bacco Wine	156.184.900,00	86%
<b>Total</b>	<b>R\$ 258.275.770,22</b>	

#### **4.2. Deduções receita bruta**

Estão registradas nessa rubrica os valores referentes a distrato e cancelamentos de vendas. Os impostos da venda, trata-se de apropriação do RET sobre as vendas apropriadas do POC, em 2023. O RET é recolhido conforme o recebimento e, portanto, essa rubrica consta a provisão do RET sobre as vendas apropriadas, sendo sua contrapartida no passivo.

#### **4.3. Custos dos imóveis vendidos**

Todos os custos de obra, terrenos, materiais aplicados na obra, comissões, custos comerciais aplicados aos empreendimentos, despesas financeiras, cartoriais dos empreendimentos, taxas, tributos e todos os custos reportados aos empreendimentos.

#### **4.4. Despesas comerciais**

Trata-se das despesas com desenvolvimento de marca, propaganda e publicidade.

#### **4.5. Despesas administrativas**

Apresentam os valores despendidos com gastos de salários administrativos, gastos gerais administrativos, material de expediente, honorários de consultoria, pró-labore da Diretoria.

#### **4.6. Despesas tributárias**

Compreende-se em taxas e tributos, referentes de operação da companhia, alvará, iptu.

### **5. Normas e interpretações novas revisadas**

Houve impacto relevante decorrente da adoção de novas normas na elaboração das demonstrações contábeis como em indicadores como de liquidez corrente.

#### **5.1. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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.

## **5.2. Estimativas e premissas contábeis críticas**

Com base em premissas, a Sociedade faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita. A Sociedade usa o Método de Porcentagem Completada (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Sociedade estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

## **5.3. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Conforme mencionado no item 2.1.1, De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

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, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.

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. 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 incidente sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.

## **6. Gestão de risco financeiro**

### **6.1. Fatores de risco financeiro**

As atividades da Sociedade a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro. A Sociedade não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

### **6.2. Risco de mercado**

#### **6.2.1. Risco cambial**

Considerado praticamente nulo em virtude de a Sociedade não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Sociedade não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

#### **6.2.2. Risco do fluxo de Caixa**

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos. Com base nesses cenários, a Sociedade define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

#### **6.2.3. Risco de crédito**

O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação das unidades nos casos de inadimplência durante o período de construção.

#### **6.2.4. Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é para assegurar que tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração o cumprimento de cláusulas contratuais. O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para aplicação, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

## **7. Percentagem da Evolução da Obra (POC)**

É o método usado para reconhecer a receita originada pelos contratos de venda do empreendimento em construção. Para determinar o estágio da obra em construção a sociedade levou em consideração o método mais confiável para mensurar o trabalho executado, com base em laudo técnico profissional certificado pelo grau de execução na proporção física do processo da obra.

---

<b>Empreendimento</b>	<b>POC</b>
Residencial Vitoria I	40,44%
Residencial Vitoria II	90,22%
Residencial Resolute	100%
Spe Estancia do Conde	57,49%
Spe Fernando Antônio	75,72%
Spe Igara	100,00%
Spe Igara II	44,07%
Spe Loreno Michelin	54,13%
Spe Mirante Bianco	58,36%
Spe R. dos Pássaros	24,35%
Spe Bacco	13,71%

---

## **8. Seguros**

A sociedade mantém cobertura de seguros para riscos de engenharia, seguro garantia de clientes e para os bens do ativo imobilizado, além de outras. A cobertura contratada é considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

## **9. Impacto do POC**

A adoção do método POC afetou significativamente o reconhecimento da receita da Companhia, levando a uma mudança na base de reconhecimento de receita. Isso resultou em um aumento significativo nas receitas em comparação com as práticas contábeis anteriores. No entanto, isso também levou a uma maior volatilidade nos resultados financeiros da Companhia, pois as receitas agora são

reconhecidas com base no progresso da construção das unidades imobiliárias, sujeitas a variações nos custos e no tempo de conclusão do projeto. Os indicadores financeiros de liquidez, apresentam-se mais ajustados a realidade da companhia.

**Humberto Giacomelo**

**Eng Civil**

**DIRETOR**

**Arlei Fredo**

**Contador CRC - RS64801**

**Msc Adm Emp**