

NOTAS EXPLICATIVAS 2023

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Empresa sobre a aplicação da NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente, alinhado com o manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

1. Contexto operacional

A Empresa Scire Empreendimentos S/A. foi constituída na forma de sociedade limitada e inscrita sob o CNPJ 15.078.113/0001-87, com sede na Av. Rio Branco, 797, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.015-203.

A Empresa tem como objeto social incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica; participação no capital de outras Empresas mediante a subscrição e/ou compra de quotas e/ou ações.

2. Participações em coligadas, controladas e controladas em conjunto

As principais informações acerca das participações diretas das societárias da Scire Empreendimentos S/A estão resumidas pela tabela a seguir:

Subsidiária	2023		2024	
	%	Controlada	%	Controlada
Sertão do Maruim	99,80%	Controlada	100,00%	Controlada
São Sebastião	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada
Scire Fortaleza	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada
Scire Barreiros	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada
Salto Norte	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada
Scire 2 de Setembro	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada
Scire Areias	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada
Scire Passa Vinte	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada
Recanto dos Poetas	99,80%	Controlada	100,00%	Controlada
Residencial Buonavita	99,50%	Controlada	99,50%	Controlada
Residencial Brisas do Oceano	99,20%	Controlada	99,20%	Controlada
Scire Vorstadt	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada
Scire Escola Agrícola	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada
Scire View	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada
Scire Vila Nova	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada
Scire Passa Vinte II	100,00%	Controlada	100,00%	Controlada

Porém, a Scire possui SCP's relacionadas a participação dos resultados de cada SPE:

Subsidiária	2023		2024	
	%	Controlada	%	Controlada

Sertão do Maruim - SCIRE	50%	Controlada	50%	Controlada
Sertão do Imaruim - SCP SCIRE	50%	Controlada	50%	Controlada
São Sebastião - SCIRE	65%	Controlada	65%	Controlada
São Sebastião - SCP SCIRE	35%	Controlada	35%	Controlada
Scire Fortaleza - SCIRE	60%	Controlada	60%	Controlada
Scire Fortaleza - SCP SCIRE	40%	Controlada	40%	Controlada
Scire Barreiros - SCIRE	55%	Controlada	55%	Controlada
Scire Barreiros - SCP SCIRE	45%	Controlada	45%	Controlada
Salto Norte - SCIRE	30%	Controlada	30%	Controlada
Salto Norte - SCP SCIRE	70%	Controlada	70%	Controlada
Scire 2 de Setembro - SCIRE	60%	Controlada	60%	Controlada
Scire 2 de Setembro - SCP SCIRE	40%	Controlada	40%	Controlada
Scire Areias - SCIRE	50%	Controlada	50%	Controlada
Scire Areias - SCP SCIRE	50%	Controlada	50%	Controlada
Scire Passa Vinte - SCIRE	55%	Controlada	55%	Controlada
Scire Passa Vinte - SCP SCIRE	45%	Controlada	45%	Controlada
Recanto dos Poetas - SCIRE	20%	Controlada	70%	Controlada
Recanto dos Poetas - SCP 2 SCIRE	30%	Controlada	30%	Controlada
Buonavita - SCIRE	30%	Controlada	50%	Controlada
Buonavita - SCP 1 SCIRE	50%	Controlada	50%	Controlada
Brisas - SCIRE	20%	Controlada	100%	Controlada
Scire Vorstadt - SCIRE	50%	Controlada	50%	Controlada
Scire Vorstadt - SCP SCIRE	50%	Controlada	50%	Controlada
Scire Escola Agrícola – Scire (a)			100%	Controlada
Scire View – Scire (a)			100%	Controlada
Scire Vila Nova – Scire (a)			100%	Controlada
Scire Passa Vinte II – Scire (a)			100%	Controlada

(a) Foram registradas as SPEs em 2023, e as SCPs serão contratadas em 2025.

Em 2024, foram abertas duas novas SPEs, Scire Roçado e Scire Guarani, cujos projetos foram posteriormente distratados. Os CNPJs permanecem ativos para possível utilização em projetos futuros.

A Scire também tem direitos a resultados de cada SCP que giram em torno de 10%.

3. Base de preparação

Declaração de conformidade com relação às normas do CPC

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às Empresas de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão demonstradas parcialmente

para acompanhamento dos resultados de cada empreendimento, com base em 30.09.2023.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às Empresas 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 da Administração da Empresa, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

A Empresa, 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 financeiras, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do valor adicionado.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela diretoria em 17 de março de 2024.

4. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Empresa.

5. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo e alguns ativos e passivos a valor presente.

6. Uso de estimativas e julgamentos

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.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

a) **Custo orçado**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.

b) **Valor realizável líquido dos imóveis a comercializar**

Ao final de cada exercício, a Empresa revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda referente ao valor realizável líquido. Uma perda por valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual é o maior entre o valor de realização menos custos de venda. O cálculo do valor de realização menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

c) **Provisões para contingências**

A Empresa está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental e societária, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Empresa, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A Empresa é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

d) Provisão para perdas de crédito esperadas e provisão para distrato

A Empresa ainda não efetua provisões para perdas de crédito esperadas e provisão para distratos, porém, irá começar a adotar em acordo com sua análise, identificação de incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Empresa. A provisão para perdas de créditos esperadas devem ser reconhecidas de acordo com um percentual aplicado no total do Contas a receber de clientes, considerando o histórico de inadimplência, através de estudo efetuado pela Administração para cada investida.

A provisão para distrato deve ser baseada na análise de inadimplência dos clientes devedores, análise específica de cada cliente, bem como clientes distratados em período subsequente.

7. Mensuração a valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis do Grupo requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado, independentes entre si, na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender um ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo; ou
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico.

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade de um participante do mercado gerar benefícios econômicos por meio de utilização ideal do ativo ou vendendo-o a outro participante do mercado que também utilizaria o ativo de forma ideal.

A Empresa utiliza técnicas de avaliação adequadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes para mensuração do valor justo, maximizando o uso de informações disponíveis pertinentes e minimizando o uso de informações não disponíveis.

Hierarquia de valor justo

A Empresa utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1** - Preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;

- **Nível 2** - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para a mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável; e
- **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

8. Principais políticas contábeis

a) Base de consolidação

i) Controladas

As demonstrações financeiras consolidadas e os princípios de consolidação, compreendem as demonstrações financeiras da Empresa e de suas controladas, que estão mencionadas na Nota Explicativa nº 14.

A Scire Empreendimentos Ltda., exerce efetivo controle societário e administrativo sobre as sociedades de propósito específico pertencentes ao Grupo quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a Empresa e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a Empresa. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obteve o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as Empresas da Empresa.

A Empresa e suas controladas são voltadas basicamente para um único segmento operacional – incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Empresa, são voltados para o segmento de incorporação imobiliária.

ii) Participação de acionistas não-controladores

Apesar da participação de praticamente 100% em cada SPE, a empresa é sócia ostensiva de SCP's que participam dos resultados de cada SPE. Dentro de cada SCP, a Scire participa também de parte desses resultados. Estes resultados são demonstrados separadamente nas Demonstrações de Resultado.

iii) Perda de controle

Quando a Empresa perde o controle sobre uma controlada, a Administração deixa de reconhecer os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Empresa retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

iv) Transações eliminadas na consolidação

Nas demonstrações financeiras consolidadas, são eliminadas as contas correntes, as receitas, despesas, ativos e passivos entre as Empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos não controladores. A Empresa elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. Mudanças na participação em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

b) Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso o Grupo tenha uma obrigação presente legal ou

construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

c) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme a competência e compreendem:

- Receita com descontos obtidos;
- Receita com juros recebidos;
- Receitas de aplicações financeiras;
- Receita com variações monetárias ativas;
- Despesas bancárias diversas;
- Despesas com tributos sobre receitas financeiras;
- Despesas com juros e multas; e
- Despesas com perdas com investimentos e aplicações.

As receitas financeiras de atualização de contratos de vendas são reconhecidas conforme a competência. Os contratos possuem juros e correção monetária.

d) Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda e Contribuição Social do exercício corrente são tributados com base no Lucro Presumido, determinado por períodos de apuração trimestrais conforme Lei nº 9.430 de 27 de dezembro de 1996. A alíquota do Imposto de Renda é de 15% aplicado sobre a base de cálculo (presunção), o adicional do imposto de renda será calculado mediante a aplicação do percentual de 10% sobre a parcela do lucro presumido que exceder R\$ 240.000 no ano do respectivo período de apuração. A alíquota da Contribuição Social é de 9% sobre a base de cálculo (presunção). Já nas SPE's, a tributação adotada é com base no Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas de forma definitiva à alíquota de 4, sendo 1,92% para Imposto de Renda e Contribuição Social e 2,08% para PIS e COFINS, conforma Lei 12.844 de 2014.

e) Despesas imposto de renda e contribuição social diferidos

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social diferida.

Um ativo fiscal diferido é reconhecido quando o total de valores provisionados dos tributos calculados com base nos recebimentos supera o valor da provisão dos tributos calculados sobre o valor da Receita de Unidades Vendidas, em razão da proporção do andamento da obra POC.

Um passivo fiscal diferido é reconhecido com base na Receita de Unidades em razão da proporção do andamento da obra, deduzido dos valores dos tributos correntes calculados sobre a receita fiscal recebida.

f) Estoques

O estoque compreende os imóveis em produção e/ou já produzidos destinados para venda e são avaliados, de acordo com a legislação societária, pelo custo realizado, que contempla os gastos com aquisição de terrenos, materiais/insumos, mão de obra aplicada, gastos com estudos, atos de aprovação e licenciamento e registro, além de outros gastos incorridos para o desenvolvimento das unidades destinadas à venda.

Nas permutas físicas a gleba é transferida para a sociedade através de uma escritura pública de permuta de terreno por entrega de fração ideal em empreendimento a ser construído, sendo o custo do terreno recebido reconhecido com base no valor justo. Após o registro imobiliário do empreendimento os lotes pertencentes ao parceiro, no percentual estabelecido na parceria, são transferidos através de escritura pública de cumprimento de permuta.

g) Imobilizado

O Imobilizado está registrado pelo custo de aquisição, incluindo os gastos para colocá-lo em condições de uso no processo operacional. As depreciações são calculadas pelo método linear, com base em taxas que levam em consideração a vida útil e econômica do bem.

Ganhos e perdas na alienação de um item do Imobilizado são reconhecidos no resultado.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo grupo.

h) Intangível

O intangível está registrado ao custo de aquisição e deduzido da amortização. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos.

i) Partes relacionadas

O ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

São classificados como não circulante, e estão consistentes com a expectativa de recebimentos e pagamentos.

j) Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos 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.

k) Capital social

As SPE's do grupo têm como sua natureza jurídica a Sociedade por cotas de responsabilidade limitada. O capital social é dividido em cotas nominais e cada Sócio responde de forma limitada a sua participação.

l) Receitas de vendas de imóveis

A Empresa e suas controladas e coligadas, adotaram a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Empresa e suas controladas.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** reconhecimento da receita.

A Empresa contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato;

(ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto à terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, à medida que ocorre a construção do empreendimento, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel, sendo o resultado apropriado da seguinte forma:

- O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual de evolução financeira da obra pelo método POC, o qual é apurado pela razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, conforme disposto no OCPC 01 (R1) Entidades de Incorporação Imobiliária.
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária contratual, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando excedentes aos valores recebidos.

m) Despesas operacionais

As receitas e despesas operacionais, ou seja, decorrentes de suas atividades, estão sendo reconhecidas pelo regime de competência e são demonstradas no balanço patrimonial societário, anulando-se seus efeitos com lançamentos nas suas devidas contas redutoras.

n) Comissões

Os gastos realizados com despesas de comissões são ativados na conta de despesas de meses seguintes, apropriadas ao resultado de acordo com o percentual de andamento da obra.

o) Provisão para perdas de crédito esperadas

As provisões para perdas de crédito esperadas ainda não são reconhecidas, que deve ser de acordo com o contas a receber de clientes, considerando o históricos de inadimplências, através de estudo efetuado pela Administração para cada investida.

p) Distratos e Provisão de distrato

A contabilização dos distratos de clientes, é realizada conforme o reconhecimento do valores estabelecidos nos instrumentos de distrato.

Os distratos, em geral, são formalizados considerando os termos ajustados no contrato firmado entre as partes. Com o advento da Lei Federal nº 13.786/18 – Lei do Distrato, os cálculos rescisórios levam em consideração as normativas estabelecidas no referido diploma legal.

A Empresa também não efetua ainda a provisão para distratos, que devem ser levadas em consideração as incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Empresa. A provisão de distratos deve ser baseada na análise de inadimplência dos clientes devedores a mais de 180 dias, análise específica de cada cliente, bem como clientes distratados em período subsequente.

q) Apresentação de informações por segmento e natureza

A Empresa possui basicamente apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

r) Novas normas, alterações e interpretações emitidas

• **Normas revisadas com adoção a partir de 1 de janeiro de 2023**

A Empresa aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Empresa.

Não existem outras normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas divulgadas pela Empresa e suas controladas.

9. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	12.2024	12.2023	12.2024	12.2023
Caixa	-	54	-	39.717
Depósitos bancários a vista	1.877.577	65.977	2.672.917	3.280.210
Aplicações de liquidez imediata	2.508.390	5.208.368	10.782.288	12.543.555
Total	4.385.967	5.274.399	13.455.205	15.863.482

Incluem caixa, depósitos bancários a vista e aplicações financeiras realizáveis na data da aplicação ou consideradas de liquidez imediata, as quais são registradas pelos valores de custo acrescidas de rendimentos auferidos até a data do balanço.

As aplicações financeiras são prontamente conversíveis em montantes conhecidos de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valores e, por essas razões, foram consideradas como equivalentes de caixa nas demonstrações dos fluxos de caixa.

10. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes é composto pelo somatório do saldo devedor (incluindo parcelas vencidas e parcelas a vencer) de todos os clientes. No entanto, o referido valor é apurado considerando-se o Percentual de Obra Concluída – POC, de modo que o saldo da conta clientes, relativo a cada empreendimento, seja reconhecido de acordo com as normas contábeis, proporcionalmente ao grau de andamento da execução da obra respectiva, não podendo a referida conta ser registrada com valor proporcionalmente superior ao POC existente na data da apuração.

	Controladora		Consolidado	
	12.2024	12.2023	12.2024	12.2023

Clientes	148.804	124.791	25.034.037	37.143.216
Provisão de Devedores Duvidosos (PCLD)	-	-	-	-
Provisão de Distratos	-	-	-	-
Total	148.804	124.791	25.034.037	37.143.216

11. Estoques

Os estoques compreendem os Imóveis destinados à venda e são detalhados no quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12.2024	12.2023	12.2024	12.2023
Estoque de imóveis concluídos e em construção	-	-	46.235.334	47.456.086
Provisão de Distratos	-	-	-	-
Total	-	-	46.235.334	47.456.086

12. Adiantamentos de Investimentos

A empresa efetua alguns pagamentos para prospecção de novos projetos, que são contabilizados no ativo, na rubrica de Adiantamento de Investimentos, até a efetivação do projeto. Sendo a conclusão destes está diretamente relacionado a elaboração de estudos técnicos, ambientais e suas respectivas aprovações junto aos órgãos competentes e criação da SPE.

13. Outros créditos

A conta de outros créditos trata-se de Títulos a receber de capitalização, Adiantamento a Fornecedores, Adiantamento a Terceiros, Títulos a recuperar, outros créditos, créditos mutuários, Adiantamento de investimentos e conta corrente entre sócios (partes relacionadas).

14. Outros créditos - Não circulante

A conta de outros créditos trata-se de aplicações financeiras, consórcios, fundo garantidor de obra.

15. Investimentos

A conta compreende nas participações societárias que tem com as SPE's e os respectivos reconhecimentos de equivalência patrimonial, além de propriedades para investimento.

16. Adiantamentos de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos das contas a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes. A variação de um período para o outro se dá devido ao reconhecimento de algumas unidades que era reconhecida a receita apenas com a obra concluída, não reconhecendo com a metodologia do Percentual de Obra Concluída - POC.

17. Provisão para contingência

A Empresa é parte em ações judiciais, perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das suas operações. As provisões para contingências são constituídas para fazer face às perdas consideradas prováveis nesses processos, os quais estão relacionados a questões cíveis.

A provisão foi constituída em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas, segundo o aconselhamento e avaliação dos advogados.

Em 2023 a empresa não apresentou nenhuma provisão de processos com prováveis perdas.

18. Outras obrigações

A conta de outras obrigações trata-se de obrigações com imóveis permutados, distratos a pagar, Conta Corrente entre sócios, Empréstimos para sócios, obrigações com Fundo Social.

19. Patrimônio Líquido

a) Capital Social

O capital social é representado por ações no valor nominal de R\$ 1,00 cada uma, totalmente integralizado em moeda corrente, no valor de R\$ 8.265.860,00 integralizados.

	<u>12.2024</u>	<u>12.2023</u>
CAPITAL SOCIAL	15.015.100,00	15.115.860,00
Meritus Holding Ltda	8.265.860,00	8.265.860,00
Scire Empreendimentos S/A	6.980.000,00	6.850.000,00

b) Patrimonio Especial

O Patrimonio especial é representado por ações no valor nominal de R\$ 1,00 cada uma, são os valores dos investimentos nas SCPs, totaliza o valor de R\$ 40.148.422, conforme o quadro abaixo:

	12.2024	12.2023
PATRIMONIO ESPECIAL	40.148.422	40.721.936
ADRIANO PALADINO ALVES MARQUES DE SOUSA	875.000	875.000
ALEXANDRE MANUEL DE ALMEIDA SOARES	200.000	200.000
AMPLA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A	3.000.000	3.000.000
BERNARDO DEMERAU PRISCO PARAISO	490.000	490.000
CLAUDINE FURTADO ANCHITE	875.000	875.000
DANIEL VESTERGAARD DIAS	150.000	150.000
ERIC THIERRY PHILIFE FOULON	2.640.909	2.865.909
FLÁVIA HEINZEN DE CASTRO	-	67.500
FLAVIA MARTINS FURTADO	200.000	200.000
FLAVIO NARCISO JARDIM	400.000	400.000
GSI 02 - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTO IMOBILIARI	4.280.000	4.280.000
GSI 03 - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTO IMOBILIAR	2.610.000	2.610.000
GSI 05 - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTO	2.340.000	2.340.000
GSI 06 - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTO IMOBILIAR	2.500.000	2.500.000
I.D.E.ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	500.000	500.000
IB INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI	1.960.000	2.110.000
JOSE CLAUDIO GALLOTTI PRISCO PARAISO	560.000	560.000
JOSÉ MANUEL RESENDE DE SÁ	500.000	500.000
JOSÉ MANUEL RESENDE DE SÁ	500.000	500.000
LAURENT GASTON ROGER LE QUERE	-	230.171
MANUEL MARIA MARTINS	570.000	570.000
MARCOS GABRIEL LEVI	500.000	500.000
MARIA ELISA DA CRUZ BOTELHO DE CARVALHO	310.000	430.000
MAST BRASIL INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPA	5.592.727	5.592.727
PASQUALI PARTICIPAÇÕES LTDA	250.000	250.000
PAULO NUNO DOS SANTOS BUSSE	800.000	800.000
RRS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1.400.000	1.400.000
RUI JORGE DE ALMEIDA E SOUSA MAGLHÃES	204.545	204.545
SCIENCE BALANCE LTDA	150.000	150.000
SCIRE SANTA CATARINA PARTICIPAÇÕES LTDA	4.020.000	4.127.329
SG HARVEST - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	650.000	650.000
SOPHIE ANNE STEPHANIE DUCLOUX FOULON	750.000	750.000
THIERRY YVES FOULON	421.818	421.818
(-) Patrimonio Especial a Integralizar	-	51.577 -
	51.577	378.063

a) Destinação de resultados

A destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros serão aprovadas por sócios representando a maioria do capital social, podendo ser aprovadas e realizadas de forma desproporcional à participação de cada sócio no capital social da Empresa. O lucro residual ou o prejuízo apurado no Demonstrativo do Resultado, no encerramento de cada exercício social, será distribuído ou suportado na proporção estabelecida pelos sócios

20. Receitas Líquidas

A conta de receita é composta, preponderantemente, pelas vendas de unidades integrantes dos empreendimentos imobiliários. No entanto, o referido valor é apurado considerando-se o Percentual de Obra Concluída – POC, de modo que o saldo da conta de receitas de unidades imobiliárias vendidas relativa a cada empreendimento seja reconhecido, de acordo com as normas contábeis, proporcionalmente ao grau de andamento da execução da obra respectiva, não podendo a referida conta ser registrada com percentual perante o Valor Geral de Vendas – VGV do empreendimento superior ao POC existente na data da apuração.

O uso do método POC requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção de cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os valores reconhecidos como receita de vendas de imóveis em 2023 são detalhados no quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12.2024	12.2023	12.2024	12.2023
Venda de Imóveis	-	-	82.434.709	64.654.022
Prestação de Serviços	8.929.532	7.940.215	8.929.532	7.940.215
Juros Contratuais	-	-	2.552.436	878.816
Receita bruta	8.929.532	7.940.215	93.916.677	73.473.053
(-) Cancelamentos e devoluções	-	(310.646)	(151.839)	(469.889)
(-) Impostos sobre vendas	(561.652)	(600.185)	(3.937.483)	(1.228.079)
Receita líquida de vendas	8.367.880	7.029.385	89.827.355	71.775.085

No exercício de 2023, a Companhia identificou divergências nos percentuais aplicados para apuração da receita conforme o método do Percentual de Obra Concluída (POC). Verificou-se que os percentuais anteriormente utilizados superavam o efetivo grau de execução das obras, resultando no reconhecimento antecipado de receitas em exercícios anteriores.

Com o objetivo de apresentar adequadamente a posição patrimonial e o desempenho da Companhia, foram realizados os ajustes contábeis pertinentes. Tais ajustes foram registrados diretamente no patrimônio líquido, em lucros ou prejuízos acumulados.

Impactos nos saldos de receitas e encargos financeiros por empreendimento:

Empreendimento	Ajuste de Receita POC (R\$)	Juros e Correção Monetária (R\$)
Sertão	297.416	5.438
Salto	187.640	4.101
Fortaleza	614.102	2.664
São Sebastião	227.627	2.003
Buonavita	(221.794)	(4.337)
Brisas	(43.883)	(508)

Adicionalmente, em virtude da alteração nas receitas reconhecidas, houve impacto correspondente no cálculo do Regime Especial de Tributação (RET). Os ajustes no ativo de imposto diferido foram:

Empreendimento	Ajuste de RET Diferido (R\$)
Sertão	(11.764)
Salto	(7.288)
Fortaleza	(23.183)
São Sebastião	(8.612)

Esses valores representam a reversão de créditos fiscais anteriormente constituídos com base em receitas que foram reconhecidas de forma antecipada.

21. Custos e despesas por natureza

Os custos dos Imóveis vendidos são apropriados ao resultado à medida que são realizados. Os valores reconhecidos no estoque e amortizados ao resultado como custos das vendas contemplam os gastos com aquisição de terrenos, materiais, insumos, mão de obra aplicada, gastos com estudos, atos de aprovação e licenciamento e registro, além de outros gastos incorridos para o desenvolvimento das unidades destinadas a venda.

	Controladora		Consolidado	
	Dezembro/2023	Dezembro/24	Dezembro/2023	Dezembro/24
Custo das vendas	-	-	(58.181.593)	(69.713.666)
Despesas comerciais	325	(119.945)	(3.484.652)	(3.783.619)
Despesas administrativas	(2.960.095)	(3.379.259)	(9.266.530)	(9.306.633)
Despesas tributárias	(75.479)	(86.837)	(227.066)	(116.754)
Outras receitas (despesas) operacionais	208.225	(1.230.618)	762.300	(831.503)

22. Receitas e despesas financeiras

As receitas e despesas de natureza financeira são representadas principalmente por rendimentos sobre aplicações financeiras de despesas bancárias, registradas contabilmente pelo regime de competência.

	Controladora		Consolidado	
	Dezembro/2023	Dezembro/24	Dezembro/2023	Dezembro/24
Receitas financeiras	393.577	374.466	1.075.643	911.323
Despesas financeiras	(11.671)	(20.721)	(1.414.102)	(1.365.329)
Resultado financeiro	4.584.268	3.904.966	1.039.084	5.621.174

23. Eventos subsequentes

A Administração da Empresa declara a inexistência de eventos subsequentes à data de encerramentos das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 que tenham efeitos relevantes no resultado do próximo exercício.