

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A

CNPJ /MF Nº 09.408.965/0001-92

Rodovia Jose Carlos Daux, nº 4150, Km 4, Sala 4, Bloco B, Saco Grande II, Florianópolis, SC

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas:

Em cumprimento aos preceitos legais e estatutários vigentes, apresentamos as Demonstrações Financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Florianópolis, 8 de março de 2023.

A ADMINISTRAÇÃO.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021	01/01/2021
Ativo			Reapresentado	Reapresentado
Circulante				
Caixas e equivalentes de caixa	4	6	980	6
Aplicação financeira	5	20.980	7.288	7
Contas a receber	6	3.426	11.796	3.604
Adiantamentos		402	2	23.357
Tributos a recuperar		-	2	-
Ativos mantidos para venda	7	8.635	8.635	8.481
Outros ativos		-	19	80
Total ativo circulante		33.449	28.722	35.534
Não circulante				
Depósitos judiciais	8	1.146	1.176	1.538
Investimentos		-	-	17.803
Intangível		-	341	341
Propriedades para investimento	9	222.300	182.063	166.437
Total ativo não circulante		223.446	183.580	186.118
Total do ativo		256.895	212.302	221.652
Passivo			Reapresentado	Reapresentado
Circulante				
Fornecedores		426	568	1.732
Tributos a recolher	10	1.527	1.861	985
Obrigações sociais e trabalhistas		80	-	-
Dividendos a pagar	13.3	7.084	883	4.532
Adiantamento partes relacionadas	11	4.057	20.542	-
Adiantamento para futuro aumento capital		20.367	-	-
Outros passivos		392	392	-
Total do passivo circulante		33.933	24.246	7.249
Não circulante				
Outros passivos	12	539	5.644	867
Imposto de renda e contribuição social diferidos		12.696	11.462	10.943
Adiantamento partes relacionadas	11	16.227	-	-
Total do passivo não circulante		29.462	17.106	11.810
Patrimônio líquido				
Capital social	13.1	122.891	122.891	122.891
Ações em tesouraria		(480)	(669)	(530)
Reserva legal		12.501	11.034	7.967
Reserva para expansão		17.692	17.69	36.469
Reserva de lucros		40.896	20.896	35.796
Total do patrimônio líquido		193.499	170.950	202.593
Total do passivo e do patrimônio líquido		256.895	212.302	221.652

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	Nota	2022	2021
Receita líquida	14	48.304	39.118
Custos dos serviços prestados	15	(9.685)	(6.401)
Lucro bruto		38.619	32.718
Despesas administrativa	15	(2.855)	(1.634)
Resultado de equivalência patrimonial		-	3.940
Outras receitas e despesas operacionais		(459)	(1.039)
Resultado operacional		35.305	32.456
Receitas financeiras	16	1.160	86
Despesas financeiras	16	(1.209)	(11)
		(49)	75
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		35.255	32.531
Imposto de renda e contribuição social corrente		(4.695)	(4.390)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(1.234)	(520)
Resultado do exercício		29.327	29.149

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	29.327	29.149
Outros resultados abrangentes	-	-
Total de outros resultados abrangentes do exercício	29.327	29.149

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Reserva para expansão	Ações em tesouraria	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2020	122.891	7.967	14.554	36.469	(530)	-	181.351
Recomposição da vida útil das propriedades para investimento	-	-	-	-	-	32.185	32.185
Reserva de lucros	-	-	19.633	-	-	(19.633)	-
Reserva legal	-	1.609	-	-	-	(1.609)	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos	-	-	-	-	-	(10.943)	(10.943)
Saldos reapresentados em 01/01/2021	122.891	9.577	34.187	36.469	(530)	-	202.593
Ações próprias adquiridas	-	-	-	-	(139)	-	(139)
Dividendos adicionais exercício 2020	-	-	(15.151)	-	-	-	(15.151)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	29.149	29.149
Constituição de reserva legal	-	1.457	-	-	-	(1.457)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(6.923)	(6.923)
Dividendos adicionais	-	-	-	-	-	(3.077)	(3.077)
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	17.692	-	(17.692)	-
Absorção de prejuízo na conta de reserva de retenção de lucro	-	-	597	(597)	-	-	-
Distribuição de dividendos registrado em reserva para expansão	-	-	-	(35.871)	-	-	(35.871)
Dividendos adicionais	-	-	368	-	-	-	368
Saldos em 31 de dezembro de 2021	122.891	11.034	20.001	17.692	(669)	-	170.949
Ações próprias adquiridas	-	-	-	-	189	-	189
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	29.327	29.327
Transferência para reserva de lucros	-	-	20.895	-	-	(20.895)	-
Constituição de reserva legal	-	1.466	-	-	-	(1.466)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(6.965)	(6.965)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	122.891	12.501	40.896	17.692	(480)	-	193.499

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	2022	2021
Atividades operacionais			
Lucro antes dos tributos sobre o lucro		35.255	34.060
Ajuste de itens sem desembolso de caixa:			
Depreciações, amortizações e exaustão		3.917	6.403
Equivalência patrimonial		-	(3.940)
Baixa do ativo propriedades para investimentos		797	-
Resultado líquido de venda de ativo imobilizado		-	507
Dividendo recebido		-	5.827
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	520
Redução/aumento dos ajustes de capital de giro:			
Contas a receber		9.213	3.708
Impostos a recuperar		2	(2)
Outros ativos		(352)	27.654
Fornecedores		(142)	(781)
Obrigações sociais e tributárias		188	(22)
Outras contas a pagar		14.903	18.894
		23.812	45.576
Imposto de renda e contribuição social pagos		(5.036)	(4.391)
Fluxo de caixa originado de atividades operacionais		58.746	95.131
Atividades de investimentos			
Aquisição de bens destinados a venda		-	(155)
Venda de investimento		-	258
Aquisição de propriedades para investimento		(45.453)	(22.536)
Fluxo de caixa aplicado em atividades de investimento		(45.453)	(22.433)
Atividades de financiamento			
Dividendos pagos		(765)	(64.303)
Ações em tesouraria		189	(139)
Fluxo de caixa aplicado em atividades de financiamento		(576)	(64.442)
Variação líquida nas disponibilidades de financiamento		12.717	8.256
Disponibilidades e valores equivalentes no início do exercício		8.269	13
Disponibilidades e valores equivalentes no fim do exercício		20.986	8.269

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações sobre a companhia

A Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma Companhia anônima de capital fechado e tem como objetivo a construção, administração e incorporação de bens imóveis em geral, incluindo, mas não limitando a, loteamentos imobiliários e condomínios; participação em quaisquer empreendimentos imobiliários, com ou sem financiamento de entidades particulares, públicas, de economia mista ou autarquias; a compra, a venda e a locação de bens imóveis e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista.

Foi constituída em 01 de fevereiro de 2008 e está situada na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, 4150, Km 04, sala 04, Bloco B, Bairro Saco Grande II, CEP: 88032-005.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovados pelo CPC e CFC.

A moeda funcional da Companhia é o Real, que também é moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário realizar julgamentos e utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, sendo revisadas continuamente. As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes às provisões necessárias para passivos contingentes, para créditos de liquidação duvidosa, para demandas judiciais, determinações de provisões para imposto de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A Administração da empresa autorizou a conclusão das presentes demonstrações financeiras em 23 de fevereiro de 2023.

2.1 Reapresentação das demonstrações financeiras

A administração identificou ajustes e reclassificações que afetam os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021, bem como as demonstrações do resultado, resultado abrangente e mutações do patrimônio líquido para o exercício findo naquela data. Consequentemente, a Companhia está reapresentando as demonstrações financeiras compreendendo esses exercícios de acordo com o previsto no CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros. Os quadros a seguir demonstram os ajustes e reclassificações supramencionados.

	Originalmente apresentado 31.12.21	Ajuste	Valores reapresentados 31.12.21	Originalmente apresentado 31.12.20	Ajustes	Valores reapresentados 01.01.21
Ativo						
Total do ativo circulante	28.722	-	28.722	35.534	-	35.534
Propriedade p/ investimento (a)	148.350	33.713	182.063	134.252	32.185	166.437
Outros	1.517	-	1.517	19.682	-	19.682
Total do ativo não circulante	149.867	33.713	183.580	153.933	32.185	186.118
Total do ativo	178.589	33.713	212.302	189.468	32.185	221.652

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Originalmente apresentados 31/12/21	Ajustes	Valores reapresentados 31/12/21	Originalmente apresentados 31/12/20	Ajustes	Valores reapresentados 01/01/21
Passivo						
Total passivo circulante	24.246	-	24.246	7.249	-	7.249
Imposto de renda e contribuição social diferidos (b)	-	11.462	11.462	-	10.943	10.943
Outras	5.644	-	5.644	867	-	867
Total passivo não circulante	5.644	11.462	17.106	867	10.943	11.810
Reserva de lucros	26.477	22.251	48.727	14.554	21.242	35.796
Patrimônio líquido	148.699	22.251	170.950	181.351	21.242	202.593
Total do passivo	178.589	33.713	212.302	189.468	32.185	221.652

	Originalmente apresentados 31/12/21	Ajustes	Valores reapresentados 31/12/21
Receita líquida	39.118		39.118
Custo dos serviços prestados (a)	(7.929)	1.528	(6.401)
Lucro bruto	31.189	1.528	32.718
Resultado operacional	32.457	1.528	33.985
Lucro antes dos tributos sobre o lucro	32.531	1.528	34.060
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.391)	-	(4.391)
Imposto de renda e contribuição social diferidos (b)	-	(520)	(520)
Lucro líquido do exercício	28.141	1.009	29.149

(a) A Companhia utilizava as taxas fiscais para fins de depreciação de suas propriedades para investimento. Em 2022 a Companhia contratou estudo com empresa especializada e determinou a vida útil efetiva dos respectivos bens. A depreciação foi recalculada desde a aquisição dos bens.

(b) Efeito dos impostos sobre o ajuste realizado.

3. Resumo das principais práticas contábeis

3.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

Julgamentos, estimativas e premissas: A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem vida útil de propriedades para investimento, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, impostos diferidos ativos e passivos, provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis e mensuração do custo orçado de empreendimentos e de instrumentos financeiros e a avaliação da recuperabilidade de ativos não financeiros (*impairment*). As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, são consideradas equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

3.3 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Empresa concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

3.4 Instrumentos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício.

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão desses ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo, a Companhia e suas controladas inicialmente mensuram um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamentos de principal e de juros" sobre o valor do principal em aberto.

Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado. O modelo de negócios adotado pela Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais.

Mensuração subsequente

A mensuração subsequente dos instrumentos financeiros ocorre a cada data do balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros:

Ativo financeiro: ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida); ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganho e perdas acumuladas (instrumento de dívidas); Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros: passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado e passivos financeiros ao custo amortizado.

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia são: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, outros créditos e contas a receber clientes. Esses ativos foram classificados nas categorias de ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e ativos mensurados pelo custo amortizado. Os principais passivos financeiros, classificados como a custo amortizado, são: contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.5 Tributação

As receitas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

	<u>Alíquotas</u>
COFINS – Contribuição para Seguridade Social	3,00%
PIS – Programa de Integração Social	0,65%

Esses encargos são apresentados como deduções da receita bruta na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nos critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, adotando o regime de lucro presumido. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores que deverão ser pagos às autoridades fiscais.

3.6 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa no mínimo anualmente, na data do encerramento do balanço, o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

4. Caixas e equivalentes de caixa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bancos	5	979
Numerários em caixa	1	1
	<u>6</u>	<u>980</u>

5. Aplicação financeira

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco Bradesco S.A.	20.980	7.288
	<u>20.980</u>	<u>7.288</u>

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Bancário (CDB), contratadas em condições e taxas normais de mercado, resgatáveis a qualquer momento, em média a taxa de remuneração das aplicações contratadas varia entre 92% e 110% do CDI.

6. Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não apresenta saldos vencidos e estes estão assim representados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Clientes no mercado interno	3.426	11.797
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	(1)
	<u>3.426</u>	<u>11.796</u>

7. Ativos mantidos para venda

No exercício de 2021, a Administração se comprometeu com um plano de venda de seus terrenos nos estados de Santa Catarina e São Paulo. Os esforços para a venda desses ativos foram ampliados em 2022, inclusive com recebimento de propostas que estavam acima do valor registrado, mas abaixo da expectativa da empresa. Há perspectivas na venda dos imóveis ocorrer em 2023.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Depósito judiciais

A Empresa é ré em um processo (0309390-17.2016.8.24.0033) impetrado pela prefeitura municipal de Itajaí referente a cobrança de ITBI na matrícula 35.430. A Companhia realizou o pagamento conforme guia emitida pela prefeitura, porém a prefeitura alega que houve um erro na geração do documento e para esta variação a Empresa realizou o depósito judicial e está discutindo judicialmente a cobrança. Em caso de perda o valor será registrado como parte do custo do imóvel, à rubrica propriedade para investimento, uma vez o imposto em discussão que se trata de custo de aquisição do ativo.

A movimentação da conta no exercício:

	2021	Depósito	Baixa	2022
Processo tributário	1.176	-	(30)	1.146
Total	1.176	-	(30)	1.146

9. Propriedades para investimentos

Compreende terrenos e construções adquiridas para fins de arrendamento a terceiros.

	Taxa de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido em 2022	Valor líquido em 2021
Terrenos	-	74.171	-	74.171	63.225
Instalações	3,30%	21.667	(3.501)	18.166	41.184
Máquinas e equipamentos	3,30%	3.406	(873)	2.533	2.946
Edifícios e construções	2,5%	125.871	(33.670)	92.201	63.155
Benfeitorias	-	-	-	-	8.434
Em andamento	-	35.230	-	35.230	3.120
Total		260.345	(38.044)	222.300	182.063

Movimentação dos saldos em 2022:

Descrição da conta	2021	Adição	Baixa	Reclassificação	2022
Custo					
Terrenos	63.225	10.946	-	-	74.171
Instalações	44.053	-	(159)	(22.227)	21.667
Máquinas e equipamentos	4.324	-	(696)	(222)	3.406
Edifícios e construções	93.728	-	(29)	32.172	125.871
Benfeitorias	8.816	-	(678)	(8.138)	-
Imobilizado em andamento	3.120	34.850	(1.155)	(1.585)	35.230
Total do custo	217.266	45.796	(2.717)	-	260.345
Depreciação					
Instalações	(20.669)	(2.083)	110	19.141	(3.501)
Máquinas e equipamentos	(1.801)	(159)	640	447	(873)
Edifícios e construções	(8.877)	(1.358)	-	(23.435)	(33.670)
Benfeitorias	(3.856)	(316)	325	3.847	-
Total da depreciação	(35.203)	(3.916)	1.075	-	(38.044)
Total geral	182.063	41.880	(1.642)	-	222.300

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Impostos a recolher

	2022	2021
Impostos de renda pessoa jurídica – IRPJ	777	1.024
Contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL	334	428
PIS	17	70
COFINS	79	324
Outros	320	15
	1.527	1.861

11. Adiantamentos de partes relacionadas

	2022	2021
Adiantamento de aluguéis	20.284	20.545
	20.284	20.545
Passivo circulante	4.057	20.545
Passivo não circulante	16.227	-
	20.284	20.545

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o cliente Multilog S.A. (empresa relacionada) antecipou 60 parcelas de aluguéis a pagar por imóveis por ela arrendados da Companhia referente ao imóvel AGQ. O valor vem sendo compensado com os valores devidos mensalmente pela Multilog por conta do aluguel mensal os imóveis.

12. Outros passivos

	2022	2021
Receita diferida	-	8.500
PIS e COFINS sobre receita diferida	-	(310)
IRPJ e CSLL sobre receita diferida	-	(252)
Custos dos imóveis vendidos sobre receita diferida	-	(3.347)
IRPJ e CSLL diferida	437	1.053
PIS e COFINS diferida	102	-
	539	5.644

Em 2021 os saldos referem-se a imóveis vendidos os quais vem sendo reconhecidos ao resultado com base nos pagamentos efetuados pelo comprador. O reconhecimento da receita é realizado com base nos pagamentos por conta do risco de crédito atribuído pela Companhia a transação. O imóvel somente será transferido em definitivo para o comprador quando o bem for totalmente quitado. Em 2022 os saldos referem-se aos tributos incidentes sobre aluguéis provisionados e ainda não recebidos, portanto ainda não tributados.

13. Patrimônio líquido

13.1 Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 122.891 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 122.891 em 2021) representado por 8.145 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13.2 Dividendos propostos

Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo equivalente a 25% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Os dividendos propostos podem ser assim demonstrados:

	2022	2021
Lucro do exercício	29.326	28.141
(-) Reserva legal de 5%	(1.466)	(1.407)
Base de dividendos	27.860	26.734
Dividendos mínimos obrigatório de 25%	6.965	6.683
Dividendos adicionais	-	54.339
Dividendos totais	6.965	61.022

13.3 Dividendos a pagar

	2022	2021
Dividendos a pagar	7.084	883
	7.084	883

A movimentação dos dividendos pode ser assim apresentada:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	883
Constituição de dividendos a pagar	7.258
Pagamentos de dividendos	(765)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.377

14. Receitas

As receitas são originárias da comercialização de imóveis próprios da companhia e locação de espaço em terrenos e edificações.

	2022	2021
Receita de locação e vendas de imóveis		
Receita de locação de Imóveis	41.634	37.228
Venda de Imóveis	8.500	3.400
Receita bruta	50.134	40.628
Deduções sobre impostos		
PIS sobre receita	(326)	(269)
COFINS sobre receita	(1.504)	(1.241)
Tributos sobre receita	(1.830)	(1.510)
Receita líquida	48.304	39.118

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Despesas por natureza

	2022	2021
Custo dos serviços prestados	(9.685)	(7.929)
Despesas gerais e administrativas	(2.855)	(1.634)
Total de custos e despesas por natureza	(12.540)	(9.563)
	2022	2021
Gastos operacionais		
Depreciação e amortização	(3.917)	(7.929)
Despesa com pessoal	(570)	-
Manutenção	-	(458)
Honorários consultivos	-	(400)
Seguros	(192)	(298)
Energia elétrica	(70)	(103)
Outras taxas, impostos e custas	(218)	(101)
Viagens e estadas	(33)	-
Indenizações a terceiros	(500)	-
Material de uso e consumo	(2)	(83)
Mão de obra de terceiros	(1.244)	(65)
Perdas no recebimento de créditos	-	(37)
Bens de natureza permanente	(19)	-
Locação	-	(34)
Serviços de limpeza	-	(23)
Publicações legais	-	(18)
Outras despesas	(8)	(14)
Custo de imóveis vendidos	(3.347)	-
Custo de manutenção	(2.240)	-
Total	(12.540)	(9.563)

16. Receitas e despesas financeiras

	2022	2021
Receitas financeiras		
Rendimentos aplicações financeiras	-	49
Descontos obtidos	-	20
Juros recebidos	4	8
Juros aplicação financeiras	1.156	9
	1.160	86
Despesas financeiras		
Juros passivos – circulante	(1)	(1)
Despesas bancárias	(8)	(4)
Descontos concedidos	(1.200)	-
IOF sobre operações financeiras	-	(6)
	(1.209)	(11)
Resultado financeiro líquido	(49)	75

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Diretoria

Djalma Lucio Rodrigues Vilela – Diretor Presidente

Fabricio Leocadio Baggio de Almeida – Diretor de Operações

Alexandre Heitmann – Diretor de Desenvolvimento de Negócios

Marcelo Consonni Gomes – Diretor

Augusto Lopes Gomes – Diretor

Jorge Muller – Contador – CRC/SC 019.195/O-1

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e acionistas da
Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.
Florianópolis - SC

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo efeito e possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado na nota explicativa 13 a Companhia efetuou em 2021 venda de imóveis e os registrou em receitas diferidas, líquido dos custos correspondentes e impostos incidentes sobre a transação. As receitas líquidas do custo foram reconhecidas contabilmente de acordo com o pagamento das parcelas pelo comprador. As práticas contábeis requerem que as receitas sejam reconhecidas pelo regime de competência. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2022 o resultado do exercício está demonstrado a maior em R\$4.591 mil.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Outros assuntos

Relatório de auditoria do ano anterior

As demonstrações contábeis da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram anteriormente auditadas por nós, o qual emitimos relatório de auditoria, em 18 de março de 2022, com modificação em relação a (i) não conclusão da revisão das vidas úteis do seu ativo imobilizado, as quais foram revisadas em 2022, sendo os saldos de depreciação acumuladas sido ajustados em 2022; (ii) registro de receitas diferidas e não registradas em sua competência, como citado na ressalva deste relatório, e (iii) não foi elaborada a demonstração dos fluxos de caixa consolidada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins de comparação com as informações consolidadas de 2021.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo (SP), 23 de fevereiro de 2023.

TATICCA Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-03.22.67/O-1

ADERBAL ALFONSO HOPPE

Contador - CRC 1SC020036/0-8 T-SP

