

**FISCHER INCORPORAÇÕES S.A.**  
**CNPJ: 83.116.079/0001-48**

**RELATÓRIO DA DIRETORIA**

Atendendo as determinações legais e estatutárias, apresentamos, a seguir, para exames e deliberações o Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis do exercício compreendendo o período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2022.

A diretoria coloca-se à disposição dos Srs. Acionistas para prestar quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários ao perfeito conhecimento das demonstrações ora apresentadas.

Balneário Camboriú – SC, 27 de março de 2023.

A Diretoria.



**Demonstração do Resultado**  
**Períodos findos em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021**  
**(Saldos em R\$)**

	31/12/2022	31/12/2021
Receita Bruta de Venda de Bens e/ou Serviços	56.799.391,53	38.640.842,15
Receita Operacional Bruta da Venda de Imóveis	56.799.391,53	38.640.842,15
(-) Deduções da Receita Bruta	(2.276.380,21)	(1.541.760,56)
(-) Impostos Incidentes s/Faturamento	(2.276.380,21)	(1.541.760,56)
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(14.029.550,12)	(12.187.571,70)
<b>Lucro bruto</b>	<b>40.493.461,20</b>	<b>24.911.509,99</b>
Despesas com Vendas	(2.220.530,08)	(1.697.807,26)
Despesas Gerais e Administrativas	(885.569,80)	(901.115,95)
<b>Lucro/prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>37.387.361,32</b>	<b>22.312.586,68</b>
Receitas Financeiras	3.708.682,33	362.564,82
Despesas Financeiras	(130.989,75)	(228.005,70)
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>3.577.692,58</b>	<b>134.559,12</b>
<b>Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>40.965.053,90</b>	<b>22.447.145,80</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social s/Lucro Presumido	(556.655,69)	(94.257,29)
<b>Lucro/prejuízo líquido antes das participações de acionistas não controladores</b>	<b>40.408.398,21</b>	<b>22.352.888,51</b>
<b>Lucro/prejuízo líquido do exercício</b>	<b>40.408.398,21</b>	<b>22.352.888,51</b>

**NIVALDO** Assinado de forma digital por NIVALDO PINHEIRO:29099510900  
**PINHEIRO:29** PINHEIRO:29099510900  
**099510900** Dados: 2023.03.27 15:10:51 -03'00'

NIVALDO PINHEIRO  
Diretor Presidente  
CPF/CNPJ: 290.995.109-00

Assinado digitalmente por ANDRIGO BONETTO:  
95299890087  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RPB e CPF dos Contribuintes Fiscais, CN=ANDRIGO BONETTO, OU=PRESENCIAL, CN=ANDRIGO BONETTO, 95299890087  
Razão: Eu concordo com os termos definidos por este documento eletrônico.  
Localização: Balneário Camboriú/SC  
Data: 2023.03.27 15:42:22  
Foxit Reader Versão: 9.7.0

ANDRIGO BONETTO  
Contador  
CPF/CNPJ: 952.998.900-87  
CRC: SC 029611/0-2

**FISCHER INCORPORAÇÕES S.A.**  
CNPJ: 83.116.079/0001-48 NIRE: 42300009121

**Demonstração do resultado abrangente**  
**Períodos findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**  
**(Saldos em R\$)**

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Resultado do exercício	40.408.398,21	22.352.888,51
<b>Lucro líquido total do período</b>	<b>40.408.398,21</b>	<b>22.352.888,51</b>
<b>Outros componentes do resultado abrangente</b>		
<b>Itens que não serão reclassificados para o resultado</b>		
Diferença de câmbio na conversão de operações	-	-
Diferenças de câmbio originadas no exercício	-	-
Perda com instrumentos de "hedge" sobre operações no exterior	-	-
Ajustes de reclassificação referente à operação no exterior alienada no exercício	-	-
Ajustes de reclassificação referente a "hedges" sobre operações no exterior alienadas no exercício	-	-
<b>Itens a serem posteriormente reclassificados para o resultado</b>		
Ganho líquido originado de reavaliação de ativos financeiros disponíveis para venda no exercício	-	-
Ajustes de reclassificação referente a ativos financeiros disponíveis para venda alienados no exercício	-	-
Ganhos originados no exercício	-	-
Ajustes de reclassificação para valores reconhecidos no resultado	-	-
Ajustes para valores transferidos para o saldo inicial de itens objeto de "hedge"	-	-
Parcela de outros resultados abrangentes de coligadas	-	-
Imposto de renda e contribuição social relacionados a componentes de outros resultados abrangentes	-	-
<b>Outros componentes do resultado abrangente do exercício, líquidos dos efeitos tributários</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>40.408.398,21</b>	<b>22.352.888,51</b>
<b>Atribuível a</b>	<b>40.408.398,21</b>	<b>22.352.888,51</b>
Sócios da Controladora	40.408.398,21	22.352.888,51
Participação de Não Controladores	-	-

**NIVALDO  
PINHEIRO:2  
9099510900**

Assinado de forma  
digital por NIVALDO  
PINHEIRO:290995109  
00  
Dados: 2023.03.27  
15:11:34 -03'00'

NIVALDO PINHEIRO  
Diretor Presidente  
CPF/CNPJ: 290.995.109-00

**ANDRIGO  
BONETTO:  
95299890087**

Assinado digitalmente por ANDRIGO BONETTO:  
95299890087  
DN: C=BR, O=(CP-Brasil, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF  
A3, OU=EM BRANCO, OU=19109359000120,  
OU=PRESENCIAL, CN=ANDRIGO BONETTO:  
95299890087  
Razão: Eu concordo com os termos definidos por  
minha assinatura neste documento  
Localização: Balneário Camboriú/SC  
Data: 2023-03-27 15:42:44  
Foxit Reader Versão: 9.7.0

ANDRIGO BONETTO  
Contador  
CPF/CNPJ: 952.998.900-87  
CRC: SC 029611/0-2

**FISCHER INCORPORAÇÕES S.A.**  
 CNPJ: 83.116.079/0001-48 NIRE: 42300009121

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
 Períodos findos em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021  
 (Saldos em R\$)

Individual	Atribuível aos acionistas da controladora				
	Capital Social	Resultados Acumulados	Ações em Tesouraria	Reservas Legais e Estatutárias	Total Controladora
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	22.622.384,96	(1.946.060,81)	(17.100,00)	97.162,39	20.756.386,54
lucros do exercício	-	22.352.888,51	-	-	22.352.888,51
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	22.622.384,96	20.406.827,70	(17.100,00)	97.162,39	43.109.275,05
ações em tesouraria adquiridas	-	(17.100,00)	17.100,00	-	-
lucros do exercício	-	40.408.398,21	-	-	40.408.398,21
constituição de reserva legal	-	(1.020.341,39)	-	1.020.341,39	-
grupamento de ações	-	(5.277.118,05)	-	-	(5.277.118,05)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>22.622.384,96</b>	<b>54.500.666,47</b>	<b>-</b>	<b>1.117.503,78</b>	<b>78.240.555,21</b>

**NIVALDO PINHEIRO:29**  
**099510900**  
 Assinado de forma digital por NIVALDO PINHEIRO:29099510900  
 Dados: 2023.03.27 15:12:09 -03'00'

NIVALDO PINHEIRO  
 Diretor Presidente  
 CPF/CNPJ: 290.995.109-00

Assinado digitalmente por ANDRIGO BONETTO:95299890087  
 DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB, OU=ICP-Brasil, OU=010335500020, OU=PRESENCIAL, CN=ANDRIGO BONETTO:95299890087  
 Localização: Balneário Camboriú/SC  
 Data: 2023.03.27 15:52:17  
 Email: RFB@icp.gov.br

ANDRIGO BONETTO  
 Contador  
 CPF/CNPJ: 952.998.900-87  
 CRC: SC 029611/0-2

**FISCHER INCORPORAÇÕES S.A.**  
CNPJ: 83.116.079/0001-48 NIRE: 42300009121

Demonstração dos fluxos de caixa  
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021  
(Saldos em R\$)

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Das atividades operacionais</b>		
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>40.408.398,21</b>	<b>22.352.888,51</b>
	40.408.398,21	22.352.888,51
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciação e amortização	26.253,49	15.072,38
<b>Total</b>	<b>40.434.651,70</b>	<b>22.367.960,89</b>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
<b>Decréscimo / (acrécimo) em ativos:</b>		
(Aumento) redução dos créditos a receber de clientes	(13.646.870,21)	(2.889.717,16)
(Aumento) redução dos estoques	(15.299.598,80)	(9.740.482,32)
(Aumento) redução de impostos a recuperar	(390.702,87)	(1.157.448,41)
(Aumento) redução de despesas antecipadas	(2.774.217,08)	(5.820.110,60)
(Aumento) redução dos demais grupos do ativo	(4.808.513,38)	371.060,01
	<b>(36.919.902,34)</b>	<b>(19.236.698,48)</b>
<b>(Decréscimo) / acréscimo em passivos:</b>		
Aumento (redução) de fornecedores e sub-empreit.	2.085.096,92	582.813,07
Aumento (redução) dos impostos, contribuições e obrigações sociais a pagar	(108.659,62)	191.784,21
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes	23.344.619,62	26.545.863,37
Aumento (redução) dos demais grupos do passivo	228.618,85	(28.408,24)
	<b>25.549.675,77</b>	<b>27.292.052,41</b>
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>29.064.425,13</b>	<b>30.423.314,82</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos:</b>		
(Aquisição)/Alienação de imobilizado	(4.501.086,69)	(359.906,79)
(Aquisição)/Alienação de intangível	4.188,26	(2.618,26)
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>	<b>(4.496.898,43)</b>	<b>(362.525,05)</b>
<b>Fluxo de caixa nas atividades de financiamentos:</b>		
Captações/(Amortizações) de Partes relacionadas	(114,82)	(10.850.679,20)
Captações/(Amortizações) de parcelamentos tributários	(14.537,70)	(4.547,61)
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>(14.652,52)</b>	<b>(10.855.226,81)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>24.552.874,18</b>	<b>19.205.562,96</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	<b>20.308.921,28</b>	<b>1.103.358,32</b>
No final do exercício	<b>44.861.795,46</b>	<b>20.308.921,28</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>24.552.874,18</b>	<b>19.205.562,96</b>

**NIVALDO  
PINHEIRO:2  
9099510900**

NIVALDO PINHEIRO  
Diretor Presidente  
CPF/CNPJ: 290.995.109-00

Assinado de forma  
digital por NIVALDO  
PINHEIRO:290995109  
00  
Dados: 2023.03.27  
15:12:37 -03'00'

**ANDRIGO  
BONETTO:  
9529989008  
7**

ANDRIGO BONETTO  
Contador  
CPF/CNPJ: 952.998.900-87  
CRC: SC 029611/0-2

Assinado digitalmente por ANDRIGO  
BONETTO:95299890087  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB  
e-CPF A3, OU=EM BRANCO,  
OU=19108359000120, OU=PRESENCIAL,  
CN=ANDRIGO BONETTO:95299890087  
Razão: Eu concordo com os termos  
definidos por minha assinatura neste  
documento  
Localização: Balneário Camboriú/SC  
Data: 2023-03-27 15:43:27  
Foxit Reader Versão: 9.7.0

FISCHER INCORPORAÇÕES S.A.

CNPJ: 83.116.079/0001-48

Demonstração dos valores adicionados

Períodos findos em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro 2021

(Saldos em R\$)

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>1 - Receitas</b>	<b>56.799.391,53</b>	<b>38.640.842,15</b>
Receita da Atividade Imobiliária	56.799.391,53	38.640.842,15
<b>2 - Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(17.199.261,66)</b>	<b>(14.778.532,51)</b>
Custos das operações imobiliárias	(14.029.550,12)	(12.187.571,70)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(3.169.711,54)	(2.590.960,81)
<b>3 - Valor adicionado bruto</b>	<b>39.600.129,87</b>	<b>23.862.309,64</b>
4 - Depreciação, amortização, exaustão e impairment	(26.253,49)	(15.072,38)
<b>Valor adicionado líquido produzido</b>	<b>39.573.876,38</b>	<b>23.847.237,26</b>
<b>5 - Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>3.708.682,33</b>	<b>362.564,82</b>
Receitas financeiras	3.708.682,33	362.564,82
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>43.282.558,71</b>	<b>24.209.802,08</b>
<b>6 - Distribuição do valor adicionado</b>	<b>40.422.402,27</b>	<b>22.496.188,05</b>
Remuneração do capital de terceiros (juros e aluguéis)	14.004,06	143.299,54
Remuneração retida (lucros retidos / (-) prejuízo do exercício)	40.408.398,21	22.352.888,51
<b>7 - Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>2.860.156,44</b>	<b>1.713.614,03</b>
Remuneração do governo (Impostos, taxas e contribuições)	2.860.156,44	1.713.614,03
<b>8 - Valor adicionado distribuído</b>	<b>43.282.558,71</b>	<b>24.209.802,08</b>

NIVALDO  
PINHEIRO:2  
90995 10900

Assinado de forma  
digital por NIVALDO  
PINHEIRO:2909951090  
0  
Dados: 2023.03.27  
15:13:00 -03'00'

NIVALDO PINHEIRO  
Diretor Presidente  
CPF/CNPJ: 290.995.109-00

ANDRIGO  
BONETTO:  
95299890087

Assinado digitalmente por ANDRIGO BONETTO:  
95299890087  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF  
A3, OU=EM BRANCO, OU=19109359000120,  
OU=PRESENCIAL, CN=ANDRIGO BONETTO:  
95299890087  
Razão: Eu concordo com os termos definidos por  
minha assinatura neste documento  
Localização: Balneário Camboriú/SC  
Data: 2023-03-27 15:43:47  
Foxit Reader Versão: 9.7.0

ANDRIGO BONETTO  
Contador  
CPF/CNPJ: 952.998.900-87  
CRC: SC 029611/0-2

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO.**

(Em Reais – R\$)

**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A FISCHER INCORPORAÇÕES S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, iniciou com a denominação social de Hotel Fischer S.A em 1957, tendo como objeto social atividades ligadas à hotelaria turística até o exercício de 2018, onde adotou sua nomenclatura social de Fischer Incorporações S.A e sua atividade operacional atual é ligada à incorporação e atividade imobiliária. Está estabelecida na cidade de Balneário Camboriú/SC, na Avenida Atlântica, 4770, Centro.

**2. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais incluem as disposições da Lei das Sociedades por Ações e suas alterações, bem como aos Princípios de Contabilidade vigentes e em conformidade com as resoluções do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e nos Pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

**a) Determinação do resultado**

O resultado societário é apurado em obediência ao regime de competência de exercícios.

**a.1) Reconhecimento de receita** - A NBC TG 47 foi emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) em 25 de novembro de 2016, por meio da NBC TG 47, e também pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 22 de dezembro de 2016, por meio da Deliberação CVM 672, e tem sua vigência iniciada para as entidades com os exercícios iniciados em, ou após, 1o de janeiro de 2018. O NBC TG 47 se correlaciona ao IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers, emitido pelo International Accounting Standards Board (IASB). A NBC TG 47 substitui as normas, interpretações e comunicados existentes sobre receita, incluindo, entre outros, a NBC TG 30 – Receitas e o NBC TG 17 – Contratos de Construção, e estabelece princípios e critérios a serem adotados para reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação da receita de contrato com cliente, inclusive da venda de unidade imobiliária não concluída.

De acordo com a NBC TG 47, a entidade deve identificar quais são as promessas de transferir ao cliente o bem ou serviço, e avaliar quais dessas são distintas para as quais a entidade avalia o reconhecimento de receita de forma individual. Essa norma atribui o termo “obrigação de performance” a essas promessas de bem ou serviço que sejam distintas. Observa-se que o reconhecimento de receita de contratos com clientes passa a ter nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em momento específico do tempo (at a point in time), seja essa transferência observada ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance” contratuais. Nesse contexto, a entidade avalia o momento de quando ocorre a transferência de controle, isto é, o momento em que se cumpre a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço ao cliente, e avalia se os critérios para reconhecimento da receita ao longo do tempo são atendidos e, caso não sejam, a entidade reconhece a receita em momento específico.

**Unidades em construção**

As receitas e custos relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do exercício de desenvolvimento com base nos custos incorridos em relação aos custos totais orçados do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita são as seguintes:

- A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;
- Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda e das atualizações monetárias do exercício; e
- Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como “adiantamentos de clientes”; e qualquer

NIVALDO  
PINHEIRO:2909  
9510900

Assinado de forma digital  
por NIVALDO  
PINHEIRO:29099510900  
Dados: 2023.03.27  
15:13:44 -03'00'

ANDRIGO  
BONETTO:  
95299890087

Assinado digitalmente por ANDRIGO  
BONETTO.55299890087  
DN: C=BR, O=CP-Brasil, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB  
e-CPF A3, OU=EM BRANCO,  
OU=19109359000120, OU=PRESENCIAL,  
CN=ANDRIGO BONETTO.95299890087  
Razão: Eu concordo com os termos definidos  
por minha assinatura neste documento  
Localização: Balneário Camboriú/SC  
Data: 2023-03-27 15:45:02  
Foxit Reader Versão: 9.7.0

valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como "contas a receber".

### **Unidades construídas e/ou revendidas**

A receita de vendas de unidades construídas e/ou revendidas é reconhecida quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

- A Empresa transfere ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade das unidades;
- A Empresa não mantém envolvimento continuado na gestão das unidades vendidas em grau normalmente associado à propriedade nem controle efetivo sobre tais unidades;
- O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade; e
- É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Empresa, suas controladas e suas controladas em conjunto; e os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

### **a.2) Deduções das Receitas**

São compostas pelos impostos incidentes diretamente sobre o faturamento da Empresa, deduções por abatimentos ou descontos incondicionais e anulações por distrato de vendas.

### **a.3) Custos**

Os custos são divididos em diretos e indiretos e são compostos pelos gastos com mão de obra, manutenção de equipamentos, projetos, terrenos, materiais e serviços aplicados na execução dos empreendimentos.

#### **a.3.1) Revisão orçamentária**

A porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção ou formação do estoque das unidades não vendidas em construção é medida em relação aos custos orçados totais. O cálculo dos custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e os custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, exige que a Administração da Empresa estime os custos dos materiais, da mão de obra e de financiamento, entre outros necessários para a construção das unidades imobiliárias. Essas estimativas são regularmente revisadas, 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.

#### **a.4) Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas e Outros Resultados Operacionais**

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas são compostas pelos valores referentes à mão de obra, materiais, equipamentos, comissões sobre vendas, publicidade, taxas e serviços contratados necessários à realização das atividades da Empresa.

#### **a.5) Despesas financeiras**

São originadas pela manutenção do capital de giro necessário à realização das atividades da Empresa e são compostas das operações de juros, IOF e despesas bancárias.

#### **a.6) Receitas Financeiras**

Provenientes de juros sobre operações com ligadas, rendimentos de aplicações financeiras, juros recebidos sobre liquidações de recebíveis e descontos obtidos sobre passivos liquidados no período.

#### **a.7) Resultado Econômico**

Na determinação do lucro a empresa apurou um resultado econômico, antes da tributação do IRPJ e CSLL. Na composição da base cálculo dos impostos, a empresa efetua a provisão para IRPJ e CSLL às alíquotas vigentes no período. A apuração do lucro e liquidação é realizada pelo regime do Lucro Presumido com apuração trimestral e incidente sobre as receitas efetivamente recebidas, obedecendo o critério de regime de caixa para apuração do imposto devido.

#### **a.8) IRPJ e CSLL**

A provisão para o IRPJ e CSLL apurados no encerramento das Demonstrações Contábeis será recolhido na realização das receitas efetivamente recebidas pelo regime de caixa, em consonância com o regime fiscal do Lucro Presumido aplicado às empresas de incorporação imobiliária.

### **b) Instrumentos Financeiros**

Os instrumentos financeiros podem ser classificados como ativos ou passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis.

A Empresa determina a classificação dos seus instrumentos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte de disposições contratuais. Os custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente na demonstração de resultado.

Os ativos e passivos financeiros da Empresa incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, empréstimos e recebíveis, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar e a receber.

**NIVALDO**

**PINHEIRO:2909951**

**0900**

Assinado de forma digital por

NIVALDO

PINHEIRO:29099510900

Dados: 2023.03.27 15:14:03

-03'00'

**ANDRIGO**  
**BONETTO:**  
**95299890087**

Assinado digitalmente por ANDRIGO  
BONETTO:95299890087  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB  
e-CPF AS, OU=SEM BRANCO,  
OU=19103939000120, OU=PRESENCIAL,  
CN=ANDRIGO BONETTO:95299890087  
Razão: Eu concordo com os termos delimitados  
por minha assinatura neste documento  
Localização: Balneário Camboriú/SC  
Data: 2023-03-27 15:45:27  
Foxit Reader Versão: 9.7.0

### c) Ativos circulantes e não circulantes

Os ativos circulantes e não circulantes estão demonstrados aos seus valores históricos, adicionados, quando aplicável, pelos valores de juros e variações monetárias ou, no caso de despesas pagas antecipadamente, demonstrados pelo valor de custo.

### d) Ativo imobilizado

O ativo imobilizado é demonstrado ao custo ou valor de avaliação. As depreciações são calculadas pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota 8.

### e) Passivo circulante e não circulante

Demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos até a data do balanço.

## 3. DISPONIBILIDADES

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras com vencimentos originais de 90 dias ou menos. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento do exercício, com liquidez imediata e, estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

## 4. CRÉDITOS

Inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando aplicável. Créditos provenientes de tributos a recuperar são atualizados pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), quando se tratam de tributos federais e por taxas emitidas pelas demais esferas, quando das demais entidades públicas.

CLIENTES A RECEBER	2022	2021
Clientes Circulante	45.867.830,14	33.663.475,03
Clientes Não Circulante	197.458.290,67	151.524.925,26
(-) Ajuste pelo Reconhecimento da Receita POC	(-)221.033.964,13	(-)176.543.113,82
<b>TOTAL</b>	<b>22.292.156,68</b>	<b>8.645.286,47</b>

## 5. ESTOQUES

São registrados no estoque os custos de aquisição de terrenos, de construção e outros custos relacionados ao projeto em construção, bem como imóveis para revenda.

## 6. DESPESAS DO EXERCÍCIO SEGUINTE

As despesas comerciais relacionadas a corretagem sobre as vendas das unidades relacionadas aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do exercício de desenvolvimento com base nos custos incorridos em relação aos custos totais orçados do projeto, e não no momento da emissão do documento fiscal, ou nota de corretagem, ou do pagamento dos valores correspondentes à comissão sobre a venda de unidades.

As principais regras adotadas para o reconhecimento de despesa comercial de corretagem são as seguintes:

- A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;
- Para determinar o valor das despesas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das despesas, definido de acordo com os termos estabelecidos sobre a comissão de corretagem e das atualizações monetárias do exercício; e
- Eventuais valores pagos ou apropriados em relação à venda de unidades que excede o valor das despesas reconhecidas são registrados como “despesas do exercício seguinte.

## 7. REALIZÁVEL A LONGO PRAZO

Reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando aplicável. Tratam-se de operações com ligadas pessoas físicas e créditos que serão convertidos em investimentos permanentes em outras companhias e, na data de encerramento das demonstrações contábeis, aguardavam instrumento jurídico para tal conversão.

**NIVALDO  
PINHEIRO:29  
099510900**

Assinado de forma  
digital por NIVALDO  
PINHEIRO:29099510900  
Dados: 2023.03.27  
15:14:39 -03'00'

**ANDRIGO  
BONETTO:  
9529989008**

Assinado digitalmente por ANDRIGO  
BONETTO:95299890087  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria  
da Receita Federal do Brasil - RFB,  
OU=RFB e-CPF A3, OU=EM BRANCO,  
OU=19109359000120, OU=PRESENCIAL,  
CN=ANDRIGO BONETTO:95299890087  
Razão: Eu concordo com os termos  
definidos por minha assinatura neste  
documento  
Localização: Balneário Camboriú/SC  
Data: 2023-03-27 15:45:47  
Foxit Reader Versão: 9.7.0

Realizável em LP	2022	2021
Ligada Pessoa Física	1.689.078,34	1.689.078,34
Ligada - Futuro Investimento	4.091.789,41	4.091.789,41

## 8. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

Os bens do ativo imobilizado estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação acumulada. A depreciação é reconhecida com base na taxa em percentual de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2022		Imobilizado	Intangível	2021		Imobilizado	Intangível
	<b>Valor Original</b>	5.139.132,82	2.627,00		<b>Valor Original</b>	387.407,25	6.815,26
<b>Depreciação</b>	298.089,53	2.627,00	<b>Depreciação</b>	21.197,16	2.627,00		
<b>Taxa %</b>	10% a.a.	20% a.a.	<b>Taxa %</b>	10% a.a.	20% a.a.		

## 9. FORNECEDORES DE MATERIAIS E SERVIÇOS

O saldo de fornecedores é composto principalmente por serviços de mão de obra, aquisição de materiais e outros fornecedores diversos com prazo de vencimento inferior a 90 dias.

## 10. TRIBUTOS

**Impostos correntes** - A Sociedade adota o regime fiscal de tributação pelo lucro presumido no encerramento das Demonstrações Contábeis, para apurar o imposto de renda e a contribuição social devidos. A provisão para imposto de renda e contribuição social corrente está baseada na receita tributável do período, com base no regime de caixa.

**Impostos diferidos** - O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos com base na diferença entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e contábil com percentual de evolução da obra (POC), quando há incorporações em andamento.

O saldo de tributos a pagar é proveniente das atividades operacionais da empresa, bem como da remuneração do capital, retenções incidentes sobre serviços de terceiros, classificados como tributos na fonte a recolher e saldo de adesão ao parcelamento de impostos na data de encerramento das demonstrações contábeis.

Em cada exercício fiscal, a Empresa e suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, poderão optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/2004 e Instrução Normativa RFB nº 1.435/13, aplicável às incorporações imobiliárias.

## Patrimônio de Afetação

O Patrimônio de Afetação é a segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva, em conformidade com a Lei 4.591/1964.

Através da Lei 10.931/2004 foi instituído o RET (Regime Especial de Tributação), com benefícios fiscais para as empresas incorporadoras e/ou construtoras que venham a optar pelo Patrimônio de Afetação dos seus empreendimentos imobiliários, unificando e reduzindo o recolhimento de tributos e contribuições federais.

Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento de 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida - regime de caixa - o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

- I - IRPJ;
- II - CSLL;
- III - Contribuição para o PIS/Pasep; e

**NIVALDO**  
**PINHEIRO:290**  
**99510900**

Assinado de forma digital por NIVALDO  
PINHEIRO:29099510900  
Dados: 2023.03.27  
15:15:01 -03'00'

**ANDRIGO**  
**BONETTO:**  
**95299890087**

Assinado digitalmente por ANDRIGO BONETTO:  
95299890087  
DNI: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=EM BRANCO, OU=19109359000120, OU=PRESENCIAL, CN=ANDRIGO BONETTO: 95299890087  
Razão: Eu concordo com os termos definidos por minha assinatura neste documento  
Localização: Balneário Camboriú/SC  
Data: 2023.03.27 15:46:05  
Foxit Reader Versão: 9.7.0

#### IV – Cofins.

#### Lucro Presumido

No Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12%, para IRPJ e CSLL, respectivamente.

	Lucro Presumido	RET
Imposto de Renda - IRPJ	15% + 10% (adicional excedente)	1,26%
Contribuição Social - CSLL	9%	0,66%
Pis	0,65%	0,37%
Cofins	3%	1,71%

#### 11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	2022	2021
Adiantamentos Ajuste POC	63.822.811,24	40.478.191,62

#### 12. CRÉDITOS COM LIGADAS

O saldo a receber classificado no Ativo Não Circulante, de créditos com ligadas, referem-se à cessão de capital para empresas do grupo com a finalidade de investimento para futuro aumento de capital, bem como crédito recebível de investimentos já realizados. Não há custo de remuneração ao capital aportado, uma vez que os valores serão convertidos em investimentos através dos instrumentos constitutivos para tal finalidade e sua variação será, oportunamente, avaliada com base no método de equivalência patrimonial.

O saldo a pagar classificado no Passivo Não Circulante, referente a créditos com ligadas, referem-se a tomada de capital junto a empresas do grupo, bem como com acionistas. A remuneração é zero, uma vez que há a previsibilidade desse crédito reverter em capital para a empresa.

PASSIVO NÃO CIRCULANTE	2022	2021
Créditos com Acionistas	5.451.736,77	174.733,54

#### 13. CAPITAL

O capital social da empresa é de R\$ 22.622.384,96 (vinte e dois milhões, seiscentos e vinte e dois mil, trezentos e oitenta e quatro reais e noventa e seis centavos), representado por 99 (noventa e nove) ações sem valor nominal, das quais 41 (quarenta e uma) ações ordinárias nominativas, e 58 (cinquenta e oito) ações preferenciais nominativas, que estão divididas entre as classes “A” e “B”. Competirá à Assembleia Geral deliberar sobre as condições de emissão, colocação, subscrição e integralização das ações nos aumentos de capital, indicando: a) número de ações a serem emitidas; b) se a respectiva colocação ou subscrição será particular ou por oferta pública; c) as condições do exercício de preferência, se houver, e obedecendo as disposições da Lei; d) as condições para a integralização, e nos casos de não ser à vista, as respectivas prestações; e) o valor fixo ou mínimo pelo qual as ações poderão ser colocadas ou subscritas; f) o prazo para colocação ou subscrição da emissão, o qual por nova deliberação poderá ser prorrogado.

#### 13.1 CAPITAL – Grupamento de Ações

Em Assembleia Geral Extraordinária de 09 de dezembro de 2022, por deliberação dos acionistas presentes, decidiram, por unanimidade e sem ressalvas: (a) ratificar os termos e deliberações constantes da ata da AGE, para efetivar e dar eficácia ao grupamento das ações de emissão da Companhia para fins de simplificação da estrutura de seu capital, nos termos da proposta da Administração, nos seguintes termos; (a.1) o grupamento observará a razão de 237 (duzentas e trinta e sete) ações para 1 (uma), de forma que cada lote de 237 (duzentas e trinta e sete) ações seja agrupado em 1 (uma) única ação, sem modificação do capital social, conforme previsto no art. 12 da Lei nº 6.404/76. O grupamento ocorrerá sem emissão de novas ações e com cancelamento das extintas pelo grupamento; (a.2) o capital social da Companhia, no valor de R\$ R\$ 22.622.384,96 (vinte e dois milhões, seiscentos e vinte e dois mil, trezentos e oitenta e quatro reais e noventa e seis centavos),

NIVALDO

PINHEIRO:290

99510900

Assinado de forma digital por NIVALDO  
PINHEIRO:29099510900  
Dados: 2023.03.27  
15:15:28 -03'00'

ANDRIGO  
BONETTO:

95299890087

Assinado digitalmente por ANDRIGO BONETTO:  
95299890087  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=EM BRANCO, ou=19109359000120, ou=PRESENCIAL, cn=ANDRIGO BONETTO: 95299890087  
Razão: Eu concordo com os termos definidos por minha assinatura neste documento  
Localização: Balneário Camboriú/SC  
Data: 2023-03-27 15:45:27  
Foxit Reader Versão: 9.7.0

passará a ser representado por 99 (noventa e nove) ações, todas nominativas e sem valor nominal, sendo 41 (quarenta e uma) ações ordinárias e 58 (cinquenta e oito) ações preferenciais; (a.3) no que se refere à parte que resultar em fração de ação após o grupamento, as ações de cada acionista existentes antes do grupamento, e que forem canceladas em decorrência desse grupamento, serão reembolsadas pela Companhia, à conta de lucros ou reservas, exceto a legal, pelo valor de R\$ 13.680,15 (treze mil, seiscentos e oitenta reais e quinze centavos) por ação ordinária ou preferencial que for cancelada, montante correspondente ao valor do patrimônio líquido avaliado por laudo técnico de avaliação realizada em julho de 2022, colocado à disposição dos acionistas; (a.4) o reembolso das ações canceladas em razão do grupamento ficará à disposição dos respectivos titulares, pelo prazo de 30 (trinta) dias, junto à Companhia. Após esse prazo, será realizado depósito do respectivo valor por ação cancelada, em conta-corrente do acionista ou, para aqueles acionistas sem informações perante a Companhia, o valor, corrigido pelo índice aplicável à poupança, ficará disponível para retirada por até 3 (três) anos contados da data da presente Assembleia; (a.5) foi assegurado a todos os acionistas, em relação às ações que possuíam na data da última Assembleia, que tivessem interesse em permanecer com uma unidade nova de ação da espécie e classe respectiva, a possibilidade de adquirir as ações necessárias, nos termos deliberados na AGE; (b) aprovar a alteração da cláusula 5 do Estatuto Social da Companhia, para refletir a mudança no número de ações, permanecendo inalterado o valor do capital social da Companhia

<b>CONCILIAÇÃO DAS AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO ENCERRAMENTO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS</b>			
<b>AÇÕES EM CIRCULAÇÃO CLASSES A e B</b>	<b>QUANTIDADES</b>		
	<b>2022</b>		<b>2021</b>
PREFERENCIAIS	58		9.794
ORDINÁRIAS	41		13.684
ORDINÁRIAS EM TESOURARIA	-		9
<b>TOTAL</b>	<b>99</b>		<b>23.487</b>

O Estatuto da Empresa não contempla disposições acerca de eventuais vantagens conferidas à tais ações, ou mesmo, a especificação das classes A e B.

#### 14. MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

As mutações incorridas no patrimônio líquido da Empresa se deram pela realização dos resultados operacionais positivos, no encerramento das demonstrações contábeis, pelo valor de R\$ 40.408.398,21, totalmente destinados a envidar todos os recursos necessários - econômico-financeiros e operacionais para a conclusão do projeto em construção. A destinação de parte das reservas de lucros para a constituição de reserva legal prevista no estatuto da empresa no valor de 1.020.341,39. Destinação da conta de lucros ou reservas para a composição do valor de patrimônio para fins de reembolso do das ações canceladas em razão do grupamento realizado em 09 de dezembro de 2022 conforme Assembleia Geral Extraordinária no valor de R\$ 5.294.218,05.

#### 15. FLUXO DE CAIXA

As atividades do fluxo de caixa garantiram à Empresa o financiamento das suas operações, através dos recursos obtidos nas atividades operacionais geradas e aplicadas nas atividades de investimentos em máquinas e equipamentos de obras. Destaca-se, nas atividades operacionais, o valor aplicado em estoques de empreendimentos em construção e a formação da carteira de clientes, geradores de fluxos de caixa futuro, bem como a constituição de saldos de caixas e equivalentes no encerramento do exercício, fato que evidencia a alocação dos recursos econômico-financeiros e operacionais para a entrega do projeto em construção.

#### 16. EVENTOS SUBSEQUENTES E OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

##### Gestão de riscos financeiros

Os principais fatores de riscos que a Empresa está exposta refletem aspectos estratégico-operacionais e econômico-financeiros. Os riscos estratégico-operacionais, tais como comportamento de demanda, concorrência e mudanças relevantes no contexto do segmento, são analisadas, planejadas estrategicamente e tratadas no modelo de gestão da Empresa. Já os riscos econômico-financeiros, são pautados pelo comportamento de variáveis econômicas, taxas de câmbio, taxas de juros, entre outros fatores externos. Tais riscos são geridos por meio de políticas de acompanhamento e monitoramento determinadas pela Administração.

Diante dos fatos citados, a Empresa possui uma política de gestão de recursos, instrumentos e riscos financeiros, geridas pela Administração.

A política desenvolvida tem como firme propósito preservar a liquidez, a solidez e garantir recursos financeiros para o desenvolvimento sustentável dos negócios da Empresa.

**NIVALDO**

**PINHEIRO:2909**

**9510900**

Assinado de forma digital  
por NIVALDO

PINHEIRO:29099510900

Dados: 2023.03.27

15:15:58 -03'00'

**ANDRIGO**

**BONETTO:**

**95299890087**

Assinado digitalmente por ANDRIGO BONETTO:  
95299890087  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF  
A3, OU=EM BRANCO, OU=1910935900120,  
OU=PRESENCIAL, CN=ANDRIGO BONETTO:  
95299890087  
Razão: Eu concordo com os termos definidos por  
minha assinatura neste documento  
Localização: Balneário Camboriú/SC  
Data: 2023-03-27 15:46:48  
Foxit Reader Versão: 9.7.0

As demonstrações contábeis foram aprovadas e autorizadas pela Administração em 01 de março de 2023.

**NIVALDO  
PINHEIRO:2  
9099510900**

Assinado de forma  
digital por NIVALDO  
PINHEIRO:29099510900  
Dados: 2023.03.27  
15:16:49 -03'00'

Nivaldo Pinheiro  
Diretor Presidente  
CPF: 290.995.109-00

**ANDRIGO  
BONETTO:  
95299890087**

Assinado digitalmente por ANDRIGO  
BONETTO:95299890087  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB  
e-CPF A3, OU=EM BRANCO,  
OU=19109359000120, OU=PRESENCIAL,  
CN=ANDRIGO BONETTO:95299890087  
Razão: Eu concordo com os termos definidos  
por minha assinatura neste documento  
Localização: Balneário Camboriú/SC  
Data: 2023-03-27 15:47:23  
Foxit Reader Versão: 9.7.0

Andrigo Bonetto  
Contador  
CPF: 952.998.900-87  
CRC-SC 029611/O-2