

**Segor Empreendimento Imobiliário S.A.**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente sobre as  
demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

## **Segor Empreendimento Imobiliário S.A.**

### **Índice**

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021	12

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos:

Acionistas e Administradores da

**Segor Empreendimento Imobiliário S.A.**

São Paulo - SP

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras**

Examinamos as demonstrações financeiras da **Segor Empreendimento Imobiliário 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, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Segor Empreendimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

### **Base para opinião**

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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Ênfase**

### **Reconhecimento de receita**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como 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 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, estão 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 às 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 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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, 27 de janeiro de 2023.

ANDRE JOSE  
VALERIO:3008489  
1840

Assinado de forma digital por  
ANDRE JOSE  
VALERIO:30084891840  
Dados: 2023.03.21 18:35:53  
-03'00'

André José Valério  
Contador CRC 1SP-244.101/O-5

DANILO CIOFFI DA  
SILVA:38177818813

Assinado de forma digital por  
DANILO CIOFFI DA  
SILVA:38177818813  
Dados: 2023.03.21 18:36:07 -03'00'

Daniilo Cioffi da Silva  
Contador CRC SP-311.457/O-5

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S  
CRC 2SP 043.111/O-9

# Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em Reais)

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalente de caixa	4	8.644.029	5.291.983
Promitentes compradores de imóveis	5	6.309.091	2.201.166
Estoque de imóveis	6	31.079.208	21.237.413
Impostos a recuperar	-	29.296	24.588
Adiantamento a fornecedores	-	945.337	122.773
Despesas antecipadas	-	43.479	55.343
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>47.050.440</b>	<b>28.933.266</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>			
Promitentes compradores de imóveis	5	1.471.281	-
Aplicação financeira - Securitização	9.a	1.743.518	-
Imobilizado	7	-	147.310
<b>Total do ativo</b>		<b>50.265.239</b>	<b>29.080.576</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em Reais)

<b>Passivo</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Passivo circulante</b>			
Fornecedores	-	1.122.435	11.652
Obrigações sociais e tributárias	-	76.636	63.840
Impostos diferidos	11.a	138.114	10.049
Contas a pagar	-	681.487	110.814
Adiantamento de clientes	8	7.286.585	7.589.116
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>9.305.257</b>	<b>7.785.471</b>
Impostos diferidos	11.a	58.851	-
Partes relacionadas	-	266.695	181.652
Securitização de recebíveis	9.b	13.032.751	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>13.358.297</b>	<b>181.652</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	10.a	21.645.410	21.645.410
(-) Capital à integralizar	10.b	-	(784.113)
Reserva de capital	10.c	2.561.657	2.261.097
Reserva legal		161.440	34.921
Reserva de lucros		1.802.893	-
Adiantamento de futuro aumento de capital	10.e	1.430.285	-
Prejuízos Acumulados		-	(2.043.862)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>27.601.685</b>	<b>21.113.453</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>50.265.239</b>	<b>29.080.576</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

## Demonstrações de resultados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita líquida	12	15.200.913	9.799.084
Custo dos imóveis vendidos	13	(9.731.113)	(6.066.666)
<b>Lucro bruto</b>		<b>5.469.800</b>	<b>3.732.418</b>
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
Despesas administrativas, comerciais e gerais	14	(784.427)	(2.986.063)
Despesas tributárias	-	(3.217)	(8.791)
Despesas financeiras	15.a	(86.880)	(47.429)
Receitas financeiras	15.b	487.563	124.783
Outras despesas operacionais	-	(92.733)	32.312
<b>Resultado operacional</b>		<b>4.990.106</b>	<b>847.230</b>
Imposto de renda e Contribuição social corrente	11.b	(326.149)	(143.980)
Imposto de renda e Contribuição social diferida	11.b	(89.720)	(4.824)
<b>Lucro do exercício</b>		<b>4.574.238</b>	<b>698.426</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

## Demonstrações de resultados abrangentes Exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em Reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro do exercício	<u>4.574.238</u>	<u>698.426</u>
<b>Resultado abrangente total</b>	<b><u>4.574.238</u></b>	<b><u>698.426</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em Reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>(-) Capital à integralizar</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva de Lucro</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Adiantamento de Futuro Aumento de Capital</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>21.645.410</b>	<b>(2.316.220)</b>	<b>-</b>	<b>2.038.567</b>	<b>-</b>	<b>(2.707.367)</b>	<b>-</b>	<b>18.660.390</b>
Integralização de capital	-	1.532.107	-	-	-	-	-	1.532.107
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	698.426	-	698.426
Reserva de capital	-	-	-	222.530	-	-	-	222.530
Reserva Legal	-	-	34.921	-	-	(34.921)	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>21.645.410</b>	<b>(784.113)</b>	<b>34.921</b>	<b>2.261.097</b>	<b>-</b>	<b>(2.043.862)</b>	<b>-</b>	<b>21.113.453</b>
Integralização de capital	-	784.113	-	-	-	-	-	784.113
Adiant. Futuro Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	1.430.285	1.430.285
Lucro do exercício	-	-	-	-	4.574.238	-	-	4.574.238
Absorção do Prejuízo acumulado	-	-	-	-	(2.043.862)	2.043.862	-	-
Reserva de capital	-	-	-	300.560	-	-	-	300.560
Reserva Legal	-	-	126.519	-	(126.519)	-	-	-
Apropriação de Dividendos	-	-	-	-	(600.964)	-	-	(600.964)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>21.645.410</b>	<b>-</b>	<b>161.440</b>	<b>2.561.657</b>	<b>1.802.893</b>	<b>-</b>	<b>1.430.285</b>	<b>27.601.685</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

CNPJ 20.533.024/0001-13

NIRE 35.300.505.247

## Demonstrações do fluxo de caixa - Método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em Reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro antes da provisão para imposto de renda e contribuição social	4.990.106	847.230
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>		
Ajuste a valor presente	310.196	367.358
Provisões tributárias diferidas (Pis e Cofins)	97.196	5.225
<b>(Aumento) diminuição de ativos</b>		
Promitentes compradores de imóveis	(5.889.402)	(2.568.524)
Despesas antecipadas	11.864	(55.343)
Impostos a recuperar	(4.708)	(9.215)
Estoque de imóveis	(9.841.795)	4.204.631
Adiantamento de fornecedores	(822.564)	(104.208)
Aplicação financeira - Securitização	(1.743.518)	-
Ativo imobilizado	147.310	(147.310)
<b>Aumento (diminuição) de passivos</b>		
Fornecedores	1.110.783	(20.452)
Obrigações sociais e tributárias	(553)	32.497
Outros débitos	655.716	110.608
Adiantamento de clientes	(302.531)	(260.884)
<b>Fluxo de caixa gerado nas atividades operacionais</b>	<b><u>(11.281.900)</u></b>	<b><u>2.401.613</u></b>
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(312.799)	(117.571)
<b>Fluxo de caixa consumido nas atividades operacionais</b>	<b><u>(312.799)</u></b>	<b><u>(117.571)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Securitização de recebíveis	13.032.751	-
Integralização de capital	784.113	1.532.107
Adiantamento futuro aumento de capital	1.430.285	170.363
Reserva de capital	300.560	222.530
Apropriação de dividendos	(600.964)	-
<b>Fluxo de caixa gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b><u>14.946.745</u></b>	<b><u>1.925.000</u></b>
<b>Aumento de caixa e equivalente de caixa</b>	<b><u>3.352.046</u></b>	<b><u>4.209.042</u></b>
<b>Varição em caixa e equivalentes de caixa</b>		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5.291.983	1.082.941
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8.644.029	5.291.983
<b>Aumento de caixa e equivalente de caixa</b>	<b><u>3.352.046</u></b>	<b><u>4.209.042</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Segor Empreendimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

## **1. Contexto operacional**

A Segor Empreendimento Imobiliário S.A foi constituída em 01 de julho de 2014, e tem por objeto o planejamento, promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e/ou venda das futuras unidades do futuro empreendimento imobiliário sob o regime de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 com a consequente comercialização e/ou locação das unidades dele resultantes.

O empreendimento está sendo desenvolvido nos imóveis localizados à Rua Senador Cezar Lacerda de Vergueiro nºs 268, 240, 250, 248, 256, 258 e da Rua Harmonia nºs 1201, 1221, no bairro da Vila Madalena, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Em maio de 2017 os sócios aprovaram a transformação do tipo jurídico que passou de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, com a consequente transformação de seu Contrato Social em Estatuto Social, de forma a cumprir as exigências legais pertinentes ao novo tipo societário.

O endereço da sede da Companhia é na Rua Hungria, nº 514 - 10º andar, Conjunto 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP.

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

As demonstrações financeiras da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, foram preparadas de acordo com as práticas aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Em observância ao exposto no caput 6º ao artigo 177 da Lei 11.638 de 28 de dezembro de 2007, a Companhia optou por adotar as mesmas normas sobre as demonstrações financeiras expedidas pela CVM, para as companhias abertas.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda da preparação e apresentação das demonstrações financeiras da Companhia.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 27 de janeiro de 2023.

## **Segor Empreendimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis**

#### **a. Reconhecimento de resultados**

##### **Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis**

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pela NBC TG 47 (IFRS 15) a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, onde a transferência do controle do bem poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (“at a point in time”) ou ao longo do tempo (“over time”).

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Sociedade utilizou como política contábil o reconhecimento ao longo do tempo que está alinhado ao modelo de negócio e de gestão da Sociedade e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto jurídico onde a Companhia opera.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que as obrigações de performance contratuais ocorrem de forma contínua.

Assim nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários, são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa da sua realização ou se não puder ser mensurada confiavelmente;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos oriundos de recursos não aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

### **b. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem aplicações financeiras, contas a pagar e outras dívidas.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos das transações diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial.

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

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

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

### **d. Promitentes compradores de imóveis**

São apresentados pelo valor nominal ou de realização, acrescidos de variação monetária, sujeitos ao ajuste a valor presente (AVP). Em relação aos recebíveis por incorporação, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração. As estimativas utilizadas para a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais que, no caso da Sociedade, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador.

## **Segor Empreendimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-M) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício como "Receita de venda de imóveis vendidos". Após o período de construção, os juros são contabilizados como "Receitas financeiras".

### **e. Estoques de imóveis**

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável.

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não será recuperável.

### **f. Redução ao valor recuperável**

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado.

### **g. Securitização de recebíveis**

Os CRIs são títulos de renda fixa de crédito privado que representam a promessa de um pagamento futuro referente a imóveis. Trata-se de títulos lastreados em créditos imobiliários, representativos de parcelas de um direito creditório. Neste caso, o investidor de CRI ajuda a financiar o mercado imobiliário ao antecipar os créditos que serão recebidos pelo setor.

A Empresa capitalizou recursos no mercado financeiro securitizando fluxos de recebíveis de médio e longo prazos.

## **Segor Empreendimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

### **h. Imposto de renda e contribuição social**

#### **Patrimônio de Afetação (RET)**

Em abril de 2019 optou-se pelo regime especial de tributação (RET), no qual a base de cálculo é o montante das receitas recebidas de promitentes, sobre as quais se aplicam as alíquotas de 4% (sendo IRPJ 1,26%, CSLL 0,66%, PIS 0,37%, COFINS 1,71%).

Para as Sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa 2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### **i. Outros passivos circulantes e não circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do período. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### **j. Ajuste a Valor Presente (AVP)**

Os elementos integrantes do ativo e do passivo decorrentes de operações de longo ou de curto prazo, quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Deste modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

As vendas a prazo de unidades não concluídas apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Sociedade é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período “pré-chaves”.

### **k. Ativos e passivos contingentes**

As práticas contábeis para o registro e a divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; e (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e, tampouco, divulgados. Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

### **I. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

#### **• Julgamentos**

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 as divulgações de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderiam levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetando períodos futuros.

#### **• Estimativas e premissas**

As principais premissas relativas a fontes de incertezas nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incertezas em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

- **Custos orçados**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

- **Tributos**

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Sociedade nem que estas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final, tanto dos eventuais processos administrativos quanto dos judiciais.

- **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

A Companhia avalia e reconhece, quando aplicável, a provisão para causas cíveis, trabalhistas e outras. 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.

### **m. Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações de fluxos de caixa refletem as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados utilizando o método indireto. Os termos utilizados na demonstração dos fluxos de caixa são os seguintes:

- **Atividades operacionais:** referem-se às principais transações operacionais da Companhia e outras atividades que não são de investimento e de financiamento.
- **Atividades de investimento:** referem-se às adições e baixas dos ativos não circulantes e outros investimentos.
- **Atividades de financiamento:** referem-se às atividades que resultam em mudanças na composição do patrimônio e empréstimos.

### **n. Novas normas, alterações e interpretações de normas**

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não adotadas até 31 de dezembro de 2022, estão descritas a seguir. A Sociedade pretende adotar essas novas normas, alterações e interpretações, se cabível, quando entrarem em vigor e não espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

## **Segor Empreendimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

### **CPC 23/IAS 8 Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erros – Altera os itens 32, 34, 38, e 48 e o título do item 32 e inclui os itens 32<sup>a</sup>, 32B, 34<sup>a</sup> e 54I.**

As alterações nas estimativas contábeis que envolva a incerteza de mensuração em quantidades monetárias que não possam ser observadas diretamente e devem ser estimadas, com isso, a entidade deve em sua política contábil desenvolver uma estimativa contábil para atingir o objetivo estabelecido. Desenvolver estimativas contábeis envolve julgamento ou pressupostos baseados na última informação disponível e confiável.

Caso ocorram mudanças nas circunstâncias em que a estimativas contábil se baseou em consequência de novas informações ou maior experiência não se caracteriza como uma correção de um erro, devido a sua natureza ser uma mudança contábil de estimativa e não se relacionar a informações anteriores.

Em virtude dessa mudança na estimativa ser baseada em novas consequências, o reconhecimento ocorre de forma prospectiva e pode afetar o período corrente e futuros.

### **CPC 26/IAS 1 – Apresentação das demonstrações contábeis – Inclui definição de políticas contábeis no item 7, altera a letra e do item 10, o inciso ii da letra c do item 114 e os itens 117 e 122, inclui os itens de 117<sup>a</sup> a 117E e 139V e exclui os itens 118, 119 e 121.**

As inclusões trata-se de conjunto das demonstrações contábeis que se referem as políticas contábeis, alterações que compreendem que as notas explicativas a política contábil material e outras informações elucidativas, e divulgações nas informações das políticas contábeis.

### **CPC 40/IFRS 7 Instrumentos financeiros: Evidenciação – Altera o item 21, inclui o item 44II e altera o item B5 do Apêndice B.**

O item 21 e o Apêndice B que trata-se de outras divulgações de políticas contábeis a entidade deve divulgar informações de política contábil material.

A alteração do item 44II aprovado pelo CFC no dia 07 de abril de 2022 será estabelecida pelos órgãos reguladores que a aprovarem, sendo que está revisão a entidade deve aplicar para períodos anuais a partir de 1° de janeiro de 2023.

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

### 4. Caixa e equivalente de caixa

Contemplam numerários em caixa, saldos em bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	6.574	10
Aplicações financeiras (i)	8.637.455	5.291.973
<b>Total</b>	<b>8.644.029</b>	<b>5.291.983</b>

(i) Tais aplicações referem-se às aplicações Aut. Mais e DI - Soberano Simples FIC, ambas do Banco Itaú totalizando o valor de R\$ 8.644.029 em 2022(R\$ 5.291.973 em 2021). Estas tratam-se de aplicação de curto prazo, de alta liquidez e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. A remuneração destes investimentos está atrelada ao Certificado de Depósito Interbancário (DI).

### 5. Promitentes compradores de imóveis

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Clientes de incorporação e venda de imóveis	6.433.522	2.568.524
AVP	(124.431)	(367.358)
<b>Total Curto Prazo</b>	<b>6.309.091</b>	<b>2.201.166</b>
Clientes de incorporação e venda de imóveis	2.024.405	-
AVP	(553.124)	-
<b>Total Longo Prazo</b>	<b>1.471.281</b>	-

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

### Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa

A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária, tendo em vista que estes créditos referem-se substancialmente a incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas após a liquidação e/ ou negociação dos créditos dos clientes. A Administração também avaliou potenciais distratos de unidades vendidas e concluiu que não havia necessidade de constituir provisão para o referido assunto.

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

### 6. Estoque de imóveis

- Tipo de projeto: Uso Misto.
- Localidade: São Paulo/SP.
- Data de início do projeto: novembro de 2019.
- Início da obra: março de 2022.
- Percentual que já foi construído da obra: 43,5624%.
- Data prevista de entrega da obra: Setembro de 2024.

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos para incorporações	12.845.860	15.025.739
Impostos e taxas	642.240	468.218
Incorporação e construção	17.339.571	5.743.456
Encargos Financeiros	251.537	-
<b>Total circulante</b>	<b>31.079.208</b>	<b>21.237.413</b>

O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (impairment). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa dos resultados futuros a serem obtidos com o empreendimento imobiliário. Com base no laudo de avaliação, a administração analisou a recuperabilidade do ativo e não identificou indicadores de perda.

### 7. Imobilizado

Corresponde aos gastos incorridos e diretamente relacionados na construção do stand de vendas que encontra-se em fase de elaboração.

Os custos serão depreciados de acordo com o respectivo prazo de duração do stand de vendas ou diretamente no resultado do exercício caso sua permanência seja inferior a 12 (doze) meses

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Stand de vendas	-	147.310
<b>Total</b>	-	<b>147.310</b>

### 8. Adiantamento de clientes

Em 31 de dezembro de 2022, o montante de R\$ 4.430.349 refere-se à confissão de dívida decorrente de aquisição de terrenos, que serão pagos através de dação e pagamento em metragem de unidades a construir e apropriada ao resultado de venda de imóveis de acordo com a evolução física da obra.

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

O montante de R\$ 2.856.236 trata-se dos valores recebidos dos promitentes pela venda de unidades imobiliárias e apropriada ao resultado de venda de imóveis de acordo com a evolução física da obra.

Descrição	31/12/2022	31/12/21
Adiantamento de clientes - Permuta	4.430.349	5.639.178
Adiantamento de clientes	2.856.236	1.949.938
<b>Total</b>	<b>7.286.585</b>	<b>7.589.116</b>

### 9. Aplicação financeira - Securitização

Em 17 de Novembro de 2022 a Companhia Província de Securitização realizou sua 1° série da 1° emissão das operações de CRI, conforme Instrumento Particular de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) realizado em 03 de novembro de 2022.

#### a) Ativo

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Fundo de reserva CRI – c.c (a)	56.314	-
Fundo de reserva CRI – aplicação (b)	1.687.204	-
<b>Total</b>	<b>1.743.518</b>	-

(a) Extrato de depósito emitido pela securitizadora.

(b) Valor retido pela securitizadora através do Fundo de Juros, reserva e despesas acrescidos dos eventuais rendimentos auferidos.

#### b) Passivo

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Securitização de Recebíveis (a)	60.000.000	-
(-) Securitização de Recebíveis (b)	(46.967.249)	-
<b>Total</b>	<b>13.032.751</b>	-

(a) Quantidade de notas comerciais subscritas prevista nos termos da escritura de emissão,

(b) Saldo a integralizar de notas comerciais atualizada em 12/2022,

Nos termos da Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de reserva;

- **Local de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

- **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia 3 de novembro de 2022 (“Data de Emissão”).

- **Emissão:** A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Emissora. número de Séries: A Emissão será realizada em série única.

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

- **Tipo e Forma:** As Notas Comerciais serão escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.
- **Conversibilidade:** As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora ou em qualquer outra forma de participação societária na Emissora.
- **Prazo e Data de Vencimento:** As Notas Comerciais terão prazo de 1.119 (mil, cento e dezenove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26 de novembro de 2025 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo) e Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), nos termos desta Escritura de Emissão.
- **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
- **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 60.000 (sessenta mil) Notas Comerciais, perfazendo o montante total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão.

A colocação dos CRIs no mercado da 1° série da 1° emissão ocorreu por meio da 1° Tranche de 13.000 CRI nominativos e escriturados com o valor unitário de R\$1.000 com deduções, perfazendo R\$10.910.081.

1° Tranche	Novembro/2022
CRI nominativo	13.000.000
Despesas Operacionais (a)	(204.992)
Fundo de despesas (b)	(145.436)
Fundo de reservas (c)	(569.104)
Fundo de Juros (d)	(1.170.387)
<b>Total</b>	<b>10.910.081</b>

- (a) Nos termos da Escritura de Emissão, serão direcionados para o pagamento das despesas (flat) da Operação,
- (b) Nos termos da Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de despesas,
- (c) Nos termos da Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de reserva,
- (d) Nos termos da Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de juros.

2° Tranche	Abril/2023
3° Tranche	Julho/2023
4° Tranche	Outubro/2023
5° Tranche	Janeiro/2024
6° Tranche	Abril/2024
7° Tranche	Julho/2024

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

### 10. Patrimônio líquido

#### a. Capital Social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o capital social da Companhia está representado pelo montante de R\$ 21.645.410, dividido em 11.993 (onze mil, novecentas e noventa e três) ações, das quais 10.606 (dez mil, seiscentas e seis) ações são ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e 1.387 (mil, trezentos e oitenta e sete) ações são preferenciais, nominativas e sem valor nominal, conforme detalhado abaixo:

Acionistas	Nº. Ações	Valor R\$
SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.060	1.874.509
Chequer & Chequer Construções e Administração Ltda.	1.060	2.138.212
Paes & Gregori Ltda.	4.243	8.556.733
Emoções Incorporadora Ltda.	4.243	8.555.956
André Giribaldi	1.387	520.000
<b>Total</b>	<b>11.993</b>	<b>21.645.410</b>

#### b. Capital a integralizar

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Chequer & Chequer Construções e Administração Ltda.	-	(85.043)
Paes & Gregori Ltda.	-	(349.923)
Emoções Incorporadora Ltda.	-	(349.147)
<b>Total</b>	-	<b>(784.113)</b>

#### c. Reserva de capital

É composto por valores integralizados na entidade na subscrição de ações, cujo saldo em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 2.561.657 (R\$ 2.261.097 em 31 de dezembro de 2021).

#### d. Destinação dos lucros

O lucro líquido terá as seguintes destinações, conforme estatuto social da Companhia:

- 5% serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social;
- parcela não inferior a 5% do lucro líquido, destinada ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório, na forma do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- o saldo, se houver, após as destinações, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

### e. Adiantamento para futuro Aumento de Capital

<b>Acionistas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	145.058	-
Chequer & Chequer Construções e Administração Ltda.	145.058	-
Paes & Gregori Ltda.	569.696	-
Emoções Incorporadora Ltda.	570.473	-
<b>Total</b>	<b>1.430.285</b>	<b>-</b>

## 11. Impostos Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (Atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Sociedade realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas.

Como resultado, é contabilizado um passivo ou ativo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações financeiras com base nos critérios descritos na Nota nº 3.a e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa:

### a) Passivo

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
PIS	18.219	930
COFINS	84.203	4.296
IRPJ	62.044	3.165
CSLL	32.499	1.658
<b>Total</b>	<b>196.965</b>	<b>10.049</b>
Circulante	138.114	10.049
Não circulante	58.851	-
<b>Total</b>	<b>196.965</b>	<b>10.049</b>

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em reais)

### b) Resultado

<b>Diferidos</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
PIS	(17.290)	(930)
COFINS	(79.906)	(4.296)
<b>Total</b>	<b>(97.196)</b>	<b>(5.226)</b>
IRPJ	(58.879)	(3.166)
CSLL	(30.841)	(1.658)
<b>Total</b>	<b>(89.720)</b>	<b>(4.824)</b>

<b>Correntes</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
PIS	(35.597)	(27.746)
COFINS	(164.513)	(128.232)
<b>Total</b>	<b>(200.110)</b>	<b>(155.978)</b>
IRPJ	(219.151)	(94.487)
CSLL	(106.998)	(49.493)
<b>Total</b>	<b>(326.149)</b>	<b>(143.980)</b>

### 12. Receita líquida

A composição da receita líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 está a seguir demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Receitas de vendas de imóveis	15.808.416	10.327.646
Ajuste Valor Presente	(310.196)	(367.358)
Impostos sobre vendas	(297.307)	(161.204)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>15.200.913</b>	<b>9.799.084</b>

### 13. Custo dos imóveis vendidos

A composição do custo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 está a seguir demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Custos das unidades vendidas	(9.603.255)	(6.066.666)
Encargos financeiros	127.858	-
<b>Total</b>	<b>(9.731.113)</b>	<b>(6.066.666)</b>

## Segor Empreendimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

### 14. Despesas administrativas, comerciais e gerais

A composição das despesas administrativas, comerciais e gerais estão distribuídas da seguinte forma:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Stand de vendas	(218.041)	(724.031)
Propaganda e publicidade	(339.617)	(2.106.776)
Anúncios e publicações	(2.000)	(22.563)
Assessoria contábil	(42.410)	(26.126)
Auditoria e consultoria	(11.234)	(8.824)
Fretes e carretos	(5.747)	(7.340)
Despesa com cartório	(48.891)	(5.395)
Despesas administrativas	(210)	(230)
Outras despesas	(2.073)	(170)
Conduções	(323)	(1.885)
Materiais de escritório	(1.049)	(205)
Despesa com despachante	(2.950)	(1.650)
Refeições	(229)	(814)
Assessoria em Informática	-	(1.140)
Assessoria Administrativa	(97.789)	(57.217)
Comissões com Vendas	(11.864)	(21.697)
<b>Total</b>	<b>(784.427)</b>	<b>(2.986.063)</b>

### 15. Resultado financeiro

A composição das despesas e receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é a seguir demonstrada:

#### a. Despesas financeiras

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Tarifas bancárias	(7.843)	(3.970)
Multas	-	(5.011)
Juros passivos	(895)	(98)
IOF/IOC	(14.168)	(72)
Descontos concedidos	(63.974)	(38.278)
<b>Total</b>	<b>(86.880)</b>	<b>(47.429)</b>

#### b. Receitas financeiras

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aplicação financeira	481.092	123.554
Variação monetária ativa	2.263	505
Juros ativos	4.208	724
<b>Total</b>	<b>487.563</b>	<b>124.783</b>

## **Segor Empreendimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

### **16. Cobertura de seguros (não auditado)**

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Sociedade e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

### **17. Contingências**

A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2022.

### **18. Instrumentos financeiros**

A Sociedade mantém operações com instrumentos financeiros. A Administração destes instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir, o qual é aprovado pela Administração para aprovação e operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Sociedade não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou em quaisquer outros ativos de risco.

As operações da Sociedade estão sujeitas aos fatores de riscos descritos a seguir:

#### **a) Considerações sobre riscos**

##### **ii) Risco de crédito**

A Sociedade não possui concentração de risco de crédito de clientes, em decorrência da diversificação da carteira de clientes, além do contínuo acompanhamento dos prazos de financiamento das vendas.

Quanto ao risco de crédito associado às aplicações financeiras e equivalentes de caixa, a Sociedade somente realiza operações em instituições com baixo risco.

## **Segor Empreendimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em reais)

### **iii) Risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Sociedade não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Sociedade é monitorado diariamente pelas áreas de gestão, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez.

### **iv) Risco de taxa de juros**

Decorre da possibilidade de a Sociedade sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

#### **b) Valorização dos instrumentos financeiros**

Os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros ativos e passivos são substancialmente equivalentes aos valores contábeis.

---

**José Carlos Moraes Pinto**  
**Contador-CRC 1SP 061813/O-2**

\* \* \* \*

## DFs 2022 - Segor Empreendimento Imobiliário S.A.pdf

Documento número #32dbb18b-bbf7-4628-b75e-d36863b1bb93

Hash do documento original (SHA256): aa43ebecb551749d54aa605fb582b9da5ebc781ac44ff24fbacd77446e2f4831

### Assinaturas

 **José Carlos Moraes Pinto**

CPF: 107.848.108-34

Assinou em 23 mar 2023 às 15:54:35

### Log

- 23 mar 2023, 15:52:12 Operador com email jc.diretoria@conaupro.com.br na Conta 1a5a9390-82f8-4de2-9a5d-b134779badd3 criou este documento número 32dbb18b-bbf7-4628-b75e-d36863b1bb93. Data limite para assinatura do documento: 22 de abril de 2023 (15:51). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 23 mar 2023, 15:52:22 Operador com email jc.diretoria@conaupro.com.br na Conta 1a5a9390-82f8-4de2-9a5d-b134779badd3 adicionou à Lista de Assinatura: jc.diretoria@conaupro.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo José Carlos Moraes Pinto e CPF 107.848.108-34.
- 23 mar 2023, 15:54:35 José Carlos Moraes Pinto assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail jc.diretoria@conaupro.com.br. CPF informado: 107.848.108-34. IP: 177.139.154.22. Componente de assinatura versão 1.470.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 23 mar 2023, 15:54:35 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 32dbb18b-bbf7-4628-b75e-d36863b1bb93.



#### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 32dbb18b-bbf7-4628-b75e-d36863b1bb93, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).