

Costa de Guadalupe
Empreendimentos
Imobiliários S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores acionistas, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 e relatório do auditor independente.

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Av. Engº Domingos Ferreira, 2.589 - Sala 104
51020-031 - Boa Viagem - Recife/PE - Brasil
Telefone +55 (81) 3414-7950
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Diretores da
Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.
Recife - PE**

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas 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 dos auditores 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.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria datado de 10 de fevereiro de 2022, sem modificação.



Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores 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 manter 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 a Administração 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.

Recife, 6 de abril de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC PE-000904/F-7

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Raniery Borges Marques'. The signature is fluid and cursive.

Raniery Borges Marques
Contador CRC 1SP217700/O-3

Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2022	2021	Passivo	Nota	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	7	1.597	1.711	Fornecedores		189	33
Tributos a recuperar		6	6	Contas a pagar a empresa ligada	11	19	7
Outros ativos		-	3	Salários e encargos sociais		18	15
				Tributos a pagar		55	27
Total do ativo circulante		1.603	1.720	Total do passivo circulante		281	82
Não circulante				Patrimônio líquido			
Realizável a longo prazo				Capital social	9a	28.233	28.233
Mútuo com pessoa ligada	11	2.120	4.460	Reserva de capital	9b	18.498	15.639
Estoques	8	36.979	31.972	Prejuízos acumulados		(6.295)	(5.788)
Total do realizável a longo prazo		39.099	36.432	Total do patrimônio líquido		40.436	38.084
Imobilizado		15	14				
Total do ativo não circulante		39.114	36.446	Total do passivo e patrimônio líquido		40.717	38.166
Total do ativo		40.717	38.166				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Despesas operacionais			
Despesas administrativas			
Gerais	10	(570)	(522)
Depreciação		<u>(3)</u>	<u>(3)</u>
Prejuízo operacional		(573)	(525)
Receitas financeiras		88	21
Despesas financeiras		<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(486)	(505)
Imposto de renda e contribuição social	6.3	<u>(21)</u>	<u>(5)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(507)</u>	<u>(510)</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>28.233</u>	<u>28.233</u>
Prejuízo por lote de mil ações do capital social no fim do exercício - R\$		<u>(17,96)</u>	<u>(18,06)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Prejuízo do exercício	<u>(507)</u>	<u>(510)</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>(507)</u></u>	<u><u>(510)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		28.233	12.861	(5.278)	35.816
Integralização de ágio na emissão de ações	9 (b)	-	2.778	-	2.778
Prejuízo do exercício		-	-	(510)	(510)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		28.233	15.639	(5.788)	38.084
Integralização de ágio na emissão de ações	9 (b)	-	2.859	-	2.859
Prejuízo do exercício		-	-	(507)	(507)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		28.233	18.498	(6.295)	40.436

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(486)	(505)
<i>Ajustes:</i>			
Depreciação e amortização		3	3
<i>Variações nos ativos e passivos</i>			
Estoques		(5.007)	(4.806)
Tributos a recuperar		-	(5)
Outros ativos		3	(3)
Fornecedores		156	(20)
Contas a pagar a empresa ligada		12	1
Salários e encargos sociais		3	6
Tributos a pagar		29	10
Caixa aplicado nas operações		(5.287)	(5.319)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(22)	(3)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(5.309)	(5.322)
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de ativo imobilizado		(4)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(4)	-
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento de mútuo com pessoa ligada		2.340	2.273
Integralização de ágio na emissão de ações	9 (b)	2.859	2.778
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		5.199	5.051
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa		(114)	(271)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	1.711	1.982
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7	1.597	1.711

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A Costa de Guadalupe Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede no Recife – PE, constituída em 15 de março de 2005, que tem como objeto principal a construção e incorporação de imóveis para venda e locação.

A Companhia está em fase de desenvolvimento de projeto imobiliário em terreno próprio, localizado no município de Sirinhaém – PE.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 6 de abril de 2023.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 6.

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

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são preparadas e apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

A Companhia entende que não há impactos relevantes decorrentes do uso de estimativas e de julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

6 Resumo das principais políticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

6.1 Receitas e despesas financeiras

A receita e despesa financeira são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

As receitas financeiras referem-se substancialmente a rendimentos de aplicações financeiras.

6.2 Despesas administrativas

As despesas administrativas gerais referem-se substancialmente a gastos compartilhados, relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa e de pessoal mantida pelo Grupo JCPM (Nota 11), e a tributos cobrados sobre a propriedade, além de serviços contratados e outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia.

6.3 Imposto de renda e contribuição social

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social foram determinados com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

6.4 Caixa e equivalentes de caixa

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

6.5 Estoques

Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O valor líquido de realização será calculado com base no preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados de conclusão e os custos estimados necessários para efetuar a venda.

6.6 Imobilizado

Referem-se a bens utilizados pela Companhia em suas operações representados por máquinas e equipamentos e equipamentos de informática. É demonstrado ao custo histórico, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear durante a vida útil estimada dos bens que variam de 5 a 10 anos.

6.7 Fornecedores

As contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros, quando aplicável. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

6.8 Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros como “ativos financeiros mensurados ao custo amortizado”, os quais são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, representados unicamente por principal e juros, não cotados em um mercado ativo, e estão apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante). As receitas com juros provenientes destes ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Esses ativos compreendem as aplicações financeiras e o mútuo com pessoas ligadas.

6.9 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26); e
- Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23).

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Bancos – conta corrente	148	649
Aplicações financeiras (a)	1.449	1.062
	<u>1.597</u>	<u>1.711</u>

- (a) As aplicações em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas em fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro - CDI.

8 Estoques

	2022	2021
Terreno	23.170	23.170
Imóveis em construção	13.750	8.802
Adiantamentos	59	-
	<u>36.979</u>	<u>31.972</u>

Os estoques são representados por terreno, situado no município de Sirinhaém-PE, e por gastos de formação de imóveis a comercializar e estão demonstrados ao custo de aquisição. Em 31 de dezembro de 2022, o empreendimento ainda estava em fase de desenvolvimento do projeto e nenhuma unidade havia sido concluída ou vendida.

9 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 está representado por 28.233.333 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b. Reserva de capital

A Assembleia de Acionistas, realizada em 30 de maio de 2008, aprovou aumento do capital social, mediante emissão de 15.528.333 novas ações, com ágio na subscrição no valor de R\$ 21.138. O capital subscrito foi totalmente integralizado em dinheiro durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, entretanto o ágio vem sendo integralizado à medida da necessidade de caixa da Companhia e registrado como reserva de capital. Em 2022, os acionistas integralizaram R\$ 2.859 (2021 – R\$ 2.778) referentes ao ágio na emissão de ações. O saldo de ágio a ser integralizado pelos acionistas, em 31 de dezembro de 2022, é de R\$ 2.641 (2021 – R\$ 5.500).

c. Distribuição de dividendos

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 12% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

10 Despesas administrativas - Gerais

	2022	2021
IPTU, ITR e Taxa de ocupação	(348)	(316)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 11)	(164)	(60)
Serviços prestados	(39)	(102)
Outros	(19)	(44)
	<u>(570)</u>	<u>(522)</u>

11 Partes relacionadas

A Companhia é parte integrante de um grupo de empresas, denominado Grupo JCPM, que atua de forma integrada e os benefícios das estruturas operacional e administrativa são atribuídos a cada empresa, segundo a razoabilidade das suas operações (Nota 10).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 19 (2021 – R\$ 7), referem-se à parcela em aberto que cabe à Companhia no compartilhamento das estruturas operacional e administrativa do grupo econômico no qual está inserida.

O mútuo com pessoa ligada, no valor de R\$ 2.120 (2021 – R\$ 4.460), foi celebrado por instrumento particular em 30 de maio de 2008, com anuência da totalidade dos acionistas. Tal contrato não possui remuneração e nem vencimento e será amortizado em função da necessidade de caixa da Companhia, devendo cada parcela coincidir com as datas e proporções das integralizações do ágio na subscrição de ações da Companhia (Nota 9(b)) pelos acionistas, para as quais também não há acréscimo de remuneração.

O pessoal-chave da administração está representado pelos diretores, cuja remuneração anual paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 13 (2021 – R\$ 12), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

* * *