

**Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 - Em reais**

Ativo	2022		2021		Passivo e patrimônio líquido	2022		2021	
<b>CIRCULANTE</b>					<b>CIRCULANTE</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	2.641.350,13	232.124,96			Fornecedores	431.216,87	43.392,85		
Contas a receber	772.579,37	25.600,70			Obrigações fiscais	12.195,18	9.956,47		
Imóveis a comercializar	4.327.021,68	2.592.984,88			Adiantamento de clientes	1.736.433,62	1.186.788,58		
Impostos a recuperar	24,56	0,00			Imposto de renda e contribuição social a pagar	22.597,83	1.113,42		
Créditos diversos	400,00	400,00			Empresas ligadas	3.194.310,38	1.482.488,23		
Despesas comerciais a apropriar	21.986,67	13.085,05			Total do passivo circulante	5.396.753,88	2.723.739,55		
Total do ativo circulante	7.763.362,41	2.864.195,59							
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					<b>NÃO CIRCULANTE</b>				
Realizável a longo prazo:					Financiamentos	2.987.614,74	0,00		
Contas a receber	1.441.648,36	593.446,17			Adiantamento de clientes	2.141.839,22	2.669.461,42		
Despesas comerciais a apropriar	209.208,63	124.507,47			Impostos diferidos	117.140,84	31.942,82		
Imobilizado	331.261,17	384.304,15			Provisão para garantias	90.511,27	14.659,13		
Intangível	3.345,96	4.279,80			Provisão para contingências	706,12	706,12		
Total do ativo não circulante	1.985.464,12	1.106.537,59			Total do passivo não circulante	5.337.812,19	2.716.769,49		
					<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>				
					Capital social	100.000,00	100.000,00		
					(-) Capital social a integralizar	(10.000,00)	(10.000,00)		
					Resultados acumulados	(1.559.775,86)	(550,60)		
					Resultado do exercício	484.036,32	(1.559.225,26)		
					Total do patrimônio líquido	(985.739,54)	(1.469.775,86)		
					<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>				
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>9.748.826,53</b>	<b>3.970.733,18</b>			<b>9.748.826,53</b>	<b>3.970.733,18</b>			

**Demonstrações do resultado Exercícios findos em 2022**

	2022		2021	
Receita Bruta de Venda de Produtos	4.097.275,78	1.831.449,51		
Receita de venda de produtos	4.097.275,78	1.831.449,51		
Deduções da Receita Bruta	(94.587,98)	(45.699,04)		
Impostos incidentes sobre vendas de produtos	(94.587,98)	(45.699,04)		
Receita Operacional Líquida	4.002.687,80	1.785.750,47		
Custos de Venda de Produtos	(3.160.391,46)	(2.255.199,46)		
Lucro Bruto	842.296,34	(469.448,99)		
recursos (despesas) operacionais				
Vendas	(197.904,65)	(899.846,35)		
Gerais e administrativas	(172.550,82)	(145.353,82)		
Equivalência patrimonial	0,00	0,00		
Juros s/ capital próprio	0,00	0,00		
Outras despesas, líquidas	0,50	0,39		
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	471.840,89	(1.514.648,77)		
Resultado Financeiro				
Receitas financeiras	188.429,65	7.713,39		
Despesas financeiras	(18.398,02)	(6.350,11)		
Lucro Operacional antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	641.872,52	(1.513.285,49)		
Imposto de renda e contribuição social	(157.836,20)	(45.937,75)		
Lucro Líquido do Exercício antes da Participação de Minoritários	484.036,32	(1.559.225,26)		
Participação de Minoritários no Lucro do Exercício	0,00	0,00		
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	484.036,32	(1.559.225,26)		

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2022**

HISTÓRICO	Capital social	Capital Social a Integralizar	Reserva de Incentivos Fiscais	Reserva legal	Lucros Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
<b>SALDO EM 31.12.2020</b>	<b>100.000,00</b>	<b>(100.000,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(550,60)</b>	<b>(550,60)</b>
Movimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Capital Social a Integralizar	0,00	90.000,00	0,00	0,00	0,00	90.000,00
Resultado do Exercício	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.559.225,26)	(1.559.225,26)
<b>SALDO EM 31.12.2021</b>	<b>100.000,00</b>	<b>(10.000,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(1.559.775,86)</b>	<b>(1.469.775,86)</b>
Movimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Capital Social a Integralizar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado do Exercício	0,00	0,00	0,00	0,00	484.036,32	484.036,32
<b>SALDO EM 31.12.2022</b>	<b>100.000,00</b>	<b>(10.000,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(1.075.739,54)</b>	<b>(985.739,54)</b>

**Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras do Período Findo em 31 de Dezembro de 2022.**

**RESUMO DOS PROCEDIMENTOS CONTÁBEIS**

**Demonstrações Financeiras:** As Demonstrações Financeiras são apresentadas com observância às disposições da Lei nº 6404 de 15.12.76 e do Decreto Lei nº 1598 de 26.12.77, tendo como norma primária o enquadramento dos parâmetros contábeis aos princípios legais. Salientamos a seguir as principais práticas adotadas: **Base de preparação:** As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. A Empresa, segundo o parágrafo 6º do art. 77 da Lei 11.638/07, optou por observar as normas sobre demonstrações financeiras expressas pela CVM para as companhias abertas e, portanto, continuou a aplicar o Percentual de Conclusão (POC) como método para o reconhecimento das Receitas, considerando o Ofício-Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 06/2018) que orienta a continuidade do reconhecimento da receita de incorporadoras imobiliárias através desse método. **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. Contas a receber de clientes: As contas a receber de clientes correspondem as vendas de unidades imobiliárias e são avaliadas e registradas pelo valor presente. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante. As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas 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 ("PDD" ou impairment). Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para impairment, se necessária. **Imóveis a comercializar:** Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos ou evolução da obra, os quais não excedem o valor de mercado. Nas permutas de terrenos por apartamentos a ser construído, o valor do terreno adquirido pela Empresa e suas controladas é registrado pelo seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do contrato relacionada à referida transação. Quando o valor justo do terreno no momento da assinatura do contrato não pode ser mensurado com segurança,

a contabilização é determinada com base no preço de mercado do imóvel. **Despesas comerciais a apropriar:** Os gastos específicos com comissão sobre vendas são diferidos e apropriados ao resultado de acordo com o método de reconhecimento da receita. **Imobilizado:** O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens, também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados. Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada. **Contas a pagar aos fornecedores:** As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. **Receita de incorporação de imóveis:** A Empresa utiliza o método de Percentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de comercialização de unidades imobiliárias e de prestação de serviços da indústria da construção civil. O uso do método POC requer que a Empresa estime os serviços realizados até a data-base do balanço com uma proporção dos serviços totais contratados. Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de construção com base nos custos incorridos em relação aos custos totais 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. Para as vendas de unidades concluídas, o lucro é reconhecido integralmente quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Empresa e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro. Para as vendas de unidades em construção, o lucro é reconhecido com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto. As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios 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 a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao valor total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda; ● Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como "adiantamentos de clientes"; ● Qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como ativo "contas a receber". As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de

**Demonstração dos fluxos de caixa de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2022**

	2022		2021	
Aumento (redução) nos ativos operacionais				
Saldo caixa e equivalente no início do exercício	232.124,96	0,00		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	484.036,31	(1.559.225,26)		
Fornecedores	387.824,02	42.189,70		
Obrigações fiscais	2.238,71	9.568,35		
Depreciações do exercício	109.254,65	262.704,64		
Empresas ligadas	1.711.822,15	1.333.404,56		
Financiamentos	2.987.614,74	0,00		
Impostos diferidos	85.198,02	31.942,82		
Provisões para garantias e contingências	75.852,14	15.365,25		
Imposto de renda e contribuição social a pagar	21.484,41	1.113,42		
Adiantamentos de clientes	22.027,84	3.856.250,00		
TOTAL	6.119.472,95	3.993.313,48		
Aumento (redução) dos passivos operacionais				
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	55.277,82	651.288,59		
Contas a receber	1.595.180,86	619.046,87		
Integralização de capital	0,00	(90.000,00)		
Despesas comerciais a apropriar	93.602,78	137.592,52		
Créditos diversos	24,56	400,00		
Aquisição de terrenos e obras em andamento	1.734.036,80	2.442.860,54		
TOTAL	3.478.122,82	3.761.188,52		
Caixa e equivalentes no fim do exercício	2.641.350,13	232.124,96		

imóveis a comercializar, contas a receber e adiantamentos de clientes seguem o método POC considerando o Ofício Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 06/2018). **PIS e COFINS diferidos:** Os impostos diferidos PIS/COFINS são provenientes de diferença de prática de reconhecimento da receita na atividade imobiliária para fins tributários (regime de caixa) e fins contábeis (regime de competência). A administração da sociedade, tomando por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização ao término dos empreendimentos. **Provisão para garantias:** As provisões para garantias referem-se a estimativa de gastos a serem incorridos pela Empresa e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. A Empresa e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, após a entrega das chaves, em cumprimento à legislação brasileira. **Capital Social:** O Capital Social em 31.12.2022 está representado por 100.000 ações no valor de R\$ 1,00 cada ação.

Londrina-PR, 31 de dezembro de 2022

**Diretoria**  
 Fernando Dorez Fabian  
 Carlos Roberto S.Melquades  
 Marcia Sirotsky Skalesky

Fernando Tavares Vieira  
 CRC PR 027.820/O-1