

**COSTA ESMERALDA EMPREENDIMENTOS S.A.**  
**CNPJ: 22.835.688/0001-62**

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**

**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**  
**(Valores expressos em Reais)**

<b>ATIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b>13.017.201</b>	<b>11.864.577</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	3.978	10.933
Adiantamento a Fornecedores	5	-	813
Estoques	6	13.013.224	11.852.831
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>13.017.201</b>	<b>11.864.577</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b>212.715</b>	<b>154.168</b>
Fornecedores	7	207.837	141.228
Contas a Pagar	7	858	533
Obrigações Tributárias	8	4.020	12.408
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>309.157</b>	<b>309.157</b>
Contas a Pagar	7	309.157	309.157
<b>PATRIMONIO LIQUIDO</b>		<b>12.495.329</b>	<b>11.401.251</b>
Capital Social	9.1	1.800.000	1.800.000
Reservas de Capital	9.2	11.226.170	10.129.170
Prejuízos Acumulados	9.3	(527.918)	(524.643)
Resultado do Exercício	9.3	(2.922)	(3.275)
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>13.017.201</b>	<b>11.864.577</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**  
**(Para o Período de 1º de Janeiro à 31 de Dezembro de 2022 e 2021)**  
**(Valores expressos em Reais)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>(-) DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(1.148)</b>	<b>(1.652)</b>
Despesas Tributárias	(1.148)	(1.652)
<b>LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>(1.148)</b>	<b>(1.652)</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>	<b>(1.775)</b>	<b>(1.623)</b>
Receitas Financeiras	0	0
Despesas Financeiras	(1.775)	(1.624)
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO ANTES DO IRPJ E DA CSLL</b>	<b>(2.922)</b>	<b>(3.275)</b>
IRPJ - Imp. de Renda Pessoa Jurídica	0	0
CSLL - Contribuição Social s/ Lucro Líquido	0	0
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(2.922)</b>	<b>(3.275)</b>

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021  
(Valores expressos em Reais)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserv. p/ Futuro Aumento de Capital</u>	<u>Lucros (Prejuízos) Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<u><b>1.800.000</b></u>	<u><b>8.142.624</b></u>	<u><b>(524.643)</b></u>	<u><b>9.417.981</b></u>
Reserva p/ Futuro Aumento de Capital		1.986.545		<b>1.986.545</b>
Prejuízo do Exercício			(3.275)	<b>(3.275)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<u><b>1.800.000</b></u>	<u><b>10.129.170</b></u>	<u><b>(527.918)</b></u>	<u><b>11.401.251</b></u>
Reserva p/ Futuro Aumento de Capital		1.097.000		<b>1.097.000</b>
Prejuízo do Exercício			(2.922)	<b>(2.922)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<u><b>1.800.000</b></u>	<u><b>11.226.170</b></u>	<u><b>(530.841)</b></u>	<u><b>12.495.329</b></u>

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - DFC (Método Indireto)**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**  
**(Valores expressos em Reais)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>I - FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício antes do IRPJ e CSLL	(2.922)	(3.275)
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício Ajustado</b>	<u>(2.922)</u>	<u>(3.275)</u>
<b>(Aumento) ou Diminuição nos ativos:</b>		
Outros Créditos	813	(813)
Estoques	(1.160.393)	(1.721.227)
<b>Aumento ou (Diminuição) nos passivos:</b>		
Fornecedores	66.609	(262.915)
Contas a Pagar	325	(350)
Obrigações Sociais Trabalhistas e Tributárias	(8.388)	8.862
<b>Caixa Proveniente das Atividades Operacionais</b>	<u>(1.103.956)</u>	<u>(1.979.720)</u>
<b>III - FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Reservas de Capital	1.097.000	1.986.545
<b>Caixa Líquido obtido nas Atividades de Financiamento</b>	<u>1.097.000</u>	<u>1.986.545</u>
<b>IV - AUM./DIM. LÍQUIDO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES</b>	<u>(6.956)</u>	<u>6.825</u>
<b>V - Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	10.933	4.108
<b>VI - Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u>3.978</u>	<u>10.933</u>
<b>VII - AUM./DIM. LÍQUIDO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES</b>	<u>(6.956)</u>	<u>6.825</u>

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021**

**(Valores expressos em Reais)**

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

O **COSTA ESMERALDA EMPREENDIMENTOS S.A.** é uma sociedade que iniciou suas atividades como Ltda, constituída em 13 de Julho de 2015, foi transformada em sociedade por ações de capital fechado, de Propósito Específico (SPE) em 21 de Setembro de 2015, localizada na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, situada na Rua Floriano Peixoto, nº 126, 1º andar, bairro Centro, CEP: 89010-500. A sociedade tem por objeto loteamento de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios e incorporação de empreendimentos imobiliários.

#### **1.1 Obra em Andamento:**

1.1.1 Loteamento Condomínio Residencial Porto Belo localizado na Enseada da Encantada próxima ao Iate Clube de Porto Belo/SC.

### **2. ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis e financeiras foram elaboradas em conformidade com a Norma Brasileira de Contabilidade - NBC TG 1000 para Pequenas e Médias Empresas, aprovada pela Resolução CFC nº 1.255/09 do Conselho Federal de Contabilidade, estando em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS). As demonstrações contábeis e financeiras foram elaboradas e autorizadas pela Administração em 14 de Abril de 2023.

#### **2.1 Julgamentos, Estimativas e Premissas**

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração utilize estimativas e premissas que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis, bem como os valores reconhecidos de receitas e despesas durante o exercício. Os resultados reais podem ser diferentes dessas estimativas.

#### **2.2 Moeda de apresentação**

Estão sendo apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Sociedade.

### **3. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS**

#### **3.1. Regime de Escrituração e Tributação**

A entidade adota o regime de competência para o registro de suas operações. A aplicação desse regime implica o reconhecimento dos custos e despesas quando incorridos, independentemente de seu respectivo recebimento ou pagamento.

O regime tributário adotado pela Entidade é com base no Lucro Presumido. A entidade recolhe seu imposto com base no regime de caixa nos termos da legislação específica.

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

O grupo caixa e equivalentes de caixa representam as disponibilidades da entidade conforme registros de entrada e saída de recursos.

#### **3.3. Estoques**

Os estoques estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao “custo incorrido” das unidades ainda não comercializadas e não entregues.

O custo incorrido compreende os gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados à obra.

A Entidade entendeu ser irrelevante a redução no valor recuperável de estoques, pois não apresentam indícios de desvalorização.

### **3.4. Passivo Circulante e Não Circulante**

O Passivo Circulante em geral está registrado pelo valor da dívida contraída, exigível em prazos inferiores há 365 dias. As obrigações indexadas foram atualizadas de acordo com os índices ou taxas contratuais. No Passivo não circulante estão às obrigações com exigibilidades superiores há 12 meses.

### **3.5. Obrigações tributárias**

Tais obrigações conhecidas e/ou passíveis de apuração estão sendo contabilizadas de acordo com a sua competência.

## **4. CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA**

O caixa e equivalentes é composto pelo saldo do banco, conforme quadro abaixo:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bancos conta movimento	3.978	10.933
<b>TOTAL</b>	<b>3.978</b>	<b>10.933</b>

## **5. ADIANTAMENTO A FORNECEDORES**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Adiantamento a fornecedores	0	813
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>813</b>

## **6. ESTOQUES**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Loteamento em Construção	13.013.224	11.852.831
<b>TOTAL</b>	<b>13.013.224</b>	<b>11.852.831</b>

## **7. FORNECEDORES E CONTAS A PAGAR**

**CIRCULANTE** - Representado por obrigações pelo fornecimento de materiais, utilidade e serviços a serem liquidados até 12 meses à apresentação desta demonstração.

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fornecedores	207.837	141.228
Contas a Pagar	858	533
<b>TOTAL</b>	<b>208.695</b>	<b>141.761</b>

**NÃO CIRCULANTE** - A serem liquidados com exigibilidades superiores há 12 meses.

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Contas a Pagar	309.157	309.157
<b>TOTAL</b>	<b>309.157</b>	<b>309.157</b>

#### **8. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CIRCULANTE**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Retenção PIS/COFINS/CSLL	729	729
INSS Retido na Fonte	1.932	6.295
Retenção IRRF	150	225
ISS Retido na Fonte	1.209	5.159
<b>TOTAL</b>	<b>4.020</b>	<b>12.408</b>

#### **9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**9.1 Capital Social** – O capital social integralizado é de R\$ 1.800.000,00 (um milhão, oitocentos mil reais.) representado por 1.800.000 (um milhão, oitocentas mil) ações, sendo 900.000 ações ordinárias e 900.000 ações preferenciais, todas sem valor nominal e indivisíveis em relação à Companhia.

**9.2 Reservas de Capital** – Esse grupo está representado pelos aportes dos acionistas para futuro aumento de capital.

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
AFAC	11.226.170	10.129.170
<b>TOTAL</b>	<b>11.226.170</b>	<b>10.129.170</b>

**9.3 Prejuízos Acumulados** – Os prejuízos acumulados são compostos pelo resultado do exercício de 2022 e pelos prejuízos acumulados dos exercícios findos de 2015 a 2021.

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>
Prejuízo do Exercício de 2022	(2.922)
Prejuízos Acumulados	(527.918)
<b>TOTAL</b>	<b>(530.840)</b>