

Threel Participações e Investimentos S.A.

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Threel Participações e Investimentos S.A.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Acionistas e Administradores da

Threel Participações e Investimentos S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Threel Participações e Investimentos 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 Threel Participações e Investimentos 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 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 apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transações com partes relacionadas

Conforme nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui valores relativos a operações de mútuo e compra de imóvel firmados com partes relacionadas, os quais perfazem os montantes de R\$ 7.637 mil a receber e R\$ 8.818 mil a pagar e não possuem condições de remuneração ou vencimento. Desta forma, os resultados dessas operações poderiam ser substancialmente diferentes se fossem realizadas em condições de mercado, entre partes não relacionadas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Threel Participações S.A., referente ao exercício em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação foram auditadas por outro auditor, o qual emitiu o relatório datado em 17 de março de 2022 sem ressalvas e com as seguintes ênfases: (i) Transações com partes relacionadas e (ii) Conforme apresentado nas notas explicativas nº 4 e 5 os valores contabilizados em contas a receber e propriedades para investimentos foram mensurados com base em contrato de compra e venda de imóveis, o qual está atrelado a vendas e permutas de unidades imobiliárias que ainda serão construídas, no qual não estavam atualizados.

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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam 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 nas 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 uma 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 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, 24 de março de 2023.



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

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

Threel Participações e Investimentos S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO			
	Notas	2022	2021
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	288	1.478
Total do ativo circulante		288	1.478
Ativo não circulante			
Contas a receber	4	70.604	81.692
Partes relacionadas	6.1	7.637	7.637
Impostos a recuperar	-	36	36
Investimentos			
Propriedade para investimentos	5	12.000	11.663
Total do ativo não circulante		90.277	101.028
Total do ativo		90.565	102.506

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passivo circulante			
Partes relacionadas	6.2	8.818	9.123
Obrigações tributárias	-	187	41
Dividendos a pagar	7.3	13.666	25.807
Outros débitos		5	-
Total do passivo circulante		<u>22.676</u>	<u>34.971</u>
Passivo não circulante			
Tributos diferidos	11.2	5.574	6.271
Total do passivo não circulante		<u>5.574</u>	<u>6.271</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	7.1	19.740	19.740
Reservas de Lucros	7.3	38.627	37.576
Reservas Legal	7.3	3.948	3.948
Total do patrimônio líquido		<u>62.315</u>	<u>61.264</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>90.565</u>	<u>102.506</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos milhares de reais)

	Notas	2022	2021
Receita líquida	8	2.575	62.627
(-) Custos	-	-	(2.006)
Lucro bruto		2.575	60.621
(+/-) Despesas/receitas operacionais			
Despesas administrativas e gerais	9	(406)	(660)
		(406)	(660)
Resultado operacional		2.169	59.961
(+/-) Resultado financeiro	10	16	(552)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		2.185	59.409
Imposto de renda e contribuição social - correntes	11.1	-	(372)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	11.3	(82)	(1.611)
Resultado líquido do exercício		2.101	57.426
Resultado por ação - em Reais		0,11	2,91

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Demonstração do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado líquido do exercício	2.101	57.426
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>2.101</u>	<u>57.426</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Reservas		Total
			Legal	Lucros	
Saldos em 31 de dezembro de 2020		19.740	1.103	10.285	31.128
Resultado líquido do exercício		-	-	57.426	57.426
Constituição da Reserva Legal		-	2.845	(2.845)	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-		(27.290)	(27.290)
		-		-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		19.740	3.948	37.576	61.264
Dividendos mínimos obrigatórios	7.3	-	-	(1.051)	(1.051)
Resultado líquido do exercício	7.3	-	-	2.101	2.101
Saldos em 31 de dezembro de 2022		19.740	3.948	38.626	62.315

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	2.185	59.409
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Juros sobre contrato de compra de terreno	-	571
Atualização propriedade para investimentos	(337)	-
Atualização contas a receber	(2.335)	-
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social ajustado	(487)	59.980
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes		
(Aumento) redução nos ativos		
Estoque de imóveis	-	2.006
Contas a receber	13.423	(48.789)
Aumento (redução) nos passivos		
Obrigações tributárias	146	2.023
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(780)	(687)
Outros débitos	5	-
Caixa líquido das atividades operacionais	12.307	14.533
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Transações com partes relacionadas	-	(519)
Caixa líquido das atividades de investimentos	-	(519)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de Lucros	(13.192)	(10.000)
Transações com partes relacionadas	(305)	(2.542)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(13.497)	(12.542)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.190)	1.472
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.478	6
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	288	1.478
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.190)	1.472

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Threel Participações e Investimentos S.A. ("Companhia") foi constituída em 22 de maio de 2017 e tem como objetivo social específico a construção, a incorporação e a venda do empreendimento imobiliário que será desenvolvido nos imóveis localizados no Município de São Paulo - SP, nas Ruas Ibitirama, na Vila Prudente e na Alameda dos Maracatins, localizado em Moema.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

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

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 24 de março de 2023.

2.1.1. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros não derivativos, os quais são mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

2.1.2. Moeda funcional e moeda de apresentação.

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.2. 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.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras representadas, substancialmente, por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e aplicação em fundos de investimentos, denominados em reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos não superiores a 90 dias ou para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. As aplicações financeiras são classificadas em sua maioria na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

2.4. Contas a receber

Estão apresentadas a valores de expectativa de realização. São registradas e mantidas no balanço patrimonial pelo valor estimado. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na avaliação dos impactos nas perdas estimadas futuras de crédito.

2.5. Propriedades para investimento

É representado por um andar comercial mantido para obter renda por meio de locação ou para valorização do capital. A propriedade para investimento é classificada no ativo não circulante.

É registrada pelo custo de aquisição, e será reduzido pela depreciação quando da finalização e recebimento do imóvel.

2.6. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

Conforme facultado pela legislação tributária, optou-se pelo regime de lucro presumido. Para a Companhia, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (contribuição social sobre o lucro líquido à razão de 12%) sobre as receitas brutas e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam às alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.7. 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.

2.8. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e 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, independentes da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia não possuía qualquer tipo de processo a ser provisionado nas demonstrações financeiras ou divulgado em nota explicativa.

2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa e análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registros nas demonstrações financeiras, devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

- **Tributos diferidos**

A Companhia realizou a opção fiscal do Regime de Caixa, onde oferece a tributação apenas aquilo que de fato receber durante o exercício contábil. Houve receitas apropriadas durante o exercício que não tiveram a apuração dos impostos pelo simples fato de ainda não ter recebido os valores devidos.

2.10. Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos 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.

2.11. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado de acordo com o princípio da competência de exercícios.

2.12. Resultado por ação

É obtido através da divisão do resultado líquido do período pelo número de ações em circulação na data base das demonstrações financeiras.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.13. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não adotadas até 31 de dezembro de 2022, estão descritas a seguir. A Companhia 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.

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^a, 32B, 34^a 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 Sociedade 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^a 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 se trata de outras divulgações de políticas contábeis a Sociedade 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 Sociedade deve aplicar para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2023.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

CPC 32/IAS 12 Tributos sobre o lucro – Altera os incisos (i) e (ii) da letra b do item 15, as letras b e c do item 22 e as letras a e b do item 24 e inclui o inciso (iii) da letra b do item 15, o item 22^a, a letra c do item 24, os itens 98J, 98K e 98L e o exemplo 8 do Apêndice B.

A alteração dos itens e incisos trata-se do reconhecimento de passivos e ativos fiscais diferidos referente a diferenças temporárias tributável. A mudança nos incisos (i) e (ii) ocorre em passivo fiscal diferido que advém do reconhecimento de ágio derivado da expectativa de rentabilidade futura (goodwill) ou em reconhecimento inicial de ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócio e no momento da transação, não afeta nem o lucro contábil e nem o lucro/prejuízo tributável, ou quando não dá origem a diferenças temporárias igualmente tributáveis e dedutíveis. Os itens 22^a e 24B detalham como as diferenças temporárias no momento da transação não afetam nem o lucro contábil e nem o lucro/prejuízo tributável e quando não dá origem a diferenças temporárias.

CPC 37/IFRS 1 Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade – Altera a letra g do item B1 e inclui os itens 39AH e B14 e letra i do item B1.

Alteração no apêndice B – Exceções à aplicação retroativa de outras IFRS, letra g empréstimos governamentais e 39AH que foi aprovada em 11 de março de 2022, em que as Sociedades devem aplicar esta revisão para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2023.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Bancos	1	1
Aplicações financeiras (a)	287	1.477
	288	1.478

(a) As aplicações financeiras são representadas substancialmente por aplicações automáticas junto ao Banco Santander, podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

O saldo de R\$ 70.604 em 31 de dezembro de 2022 é relativo a operação de venda dos imóveis da Vila Prudente - Ibitirama e Moema - Maracatins, cujo valor justo da venda foi de R\$ 46.675 V. Prudente e R\$ 65.000 Moema. O valor em aberto está composto da seguinte forma:

	2022	2021
Permuta financeira (Imóvel Vila Prudente) (a)	21.419	29.182
Permuta financeira (Imóvel Moema) (b)	49.185	52.510
	70.604	81.692

- (a) Valores a serem recebidos com base em percentual de participação no Valor Geral de Vendas – VGV do empreendimento a ser desenvolvido. Esse saldo em aberto no contas a receber está apresentado no ativo não circulante em virtude de sua realização estar atrelada as vendas das unidades imobiliárias que serão construídas, não existindo garantias seguras que as unidades serão vendidas em 2024 e que os recebimentos por parte da Companhia acontecerão em até 12 meses. Em 2022 foi contabilizado o valor R\$ 2.335 referente ao ajuste de atualização VGV dos exercícios 2019 a 2022.
- (b) Valores a serem recebidos com base em percentual de participação no Valor Geral de Vendas – VGV do empreendimento a ser desenvolvido. Esse saldo em aberto no contas a receber está apresentado no ativo não circulante em virtude de sua realização estar atrelada as vendas das unidades imobiliárias que serão construídas, não existindo garantias seguras que as unidades serão vendidas em 2023 e que os recebimentos por parte da Companhia acontecerão em até 12 meses.

5. Propriedade para Investimento

	2022	2021 (reclassificado)
Permuta física (a)	12.000	11.663
	12.000	11.663

- (a) A Companhia receberá imóvel com característica de loja com metragem de 1.500m² avaliado em R\$ 11.663 quando da operação de venda realizada em 2019. Em 2022 foi contabilizado o valor de R\$ 337 referente ao ganho de investimento pela valorização m2 da loja conforme busca no portal on line - consulta real valor m2 fontes Zap Imóveis e Viva Real. Em 2021 o saldo era classificado como contas a receber, sendo objeto de reclassificação em 2022 para o grupo de propriedade para investimentos.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas

6.1. Valores a receber

	2022	2021
Leandro Xerfan (a)	7.325	7.325
For4 Participações (b)	307	307
TCP Participações Imobiliárias Ltda.	5	5
	7.637	7.637

(a) Trata-se de operação de mútuo, sem previsão determinada de recebimento e correção dos valores transacionados entre as partes.

(b) Trata-se de operação de mútuo, sem previsão determinada de recebimento e correção dos valores transacionados entre as partes

6.2. Valores a pagar.

	2022	2021
For4 Participações (a)	8.768	9.081
Tecelagem Vânia (b)	50	42
	8.818	9.123

(a) O valor em aberto em 31 de dezembro de 2022 é relativo à aquisição de imóveis que eram de propriedade da empresa For4 Participações. A Administração da Companhia tem expectativa de liquidar esse montante a pagar no decorrer do exercício de 2023.

(b) Trata-se de operação de mútuo, sem previsão determinada de pagamento e correção dos valores transacionados entre as partes

7. Patrimônio líquido

7.1. Capital social

O capital social da Companhia em 2022 e 2021 é de R\$ 19.740, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 19.740.400 (dezenove milhões, setecentas e quarenta mil e quatrocentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, assim compostas:

	2022 e 2021	
	R\$	Qtd. ações
TCP Participações Imobiliárias Ltda.	9.870	9.870.200
Leandro Xerfan Juniors	4.935	4.935.100
Luciana Xerfan Maranhão de Melo	4.935	4.935.100
	19.740	19.740.000

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.2. Reservas e distribuição de lucros

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social, acrescido dos montantes das reservas de capital de que trata o § 1º do art. 182 da Lei nº 6.404/76. Em 2021, a companhia apurou o valor de R\$ 2.845 de reserva legal a complementar, atingindo o limite de 20% do capital social.

7.3. Reservas e distribuição de lucros

O lucro líquido do exercício terá a destinação aprovada pela Assembleia Geral. Na destinação do lucro líquido do exercício deverão ser observadas pelos acionistas as disposições constantes do Acordo de Acionistas.

Em 2022, a destinação do resultado foi realizada da seguinte forma:

	2022	2021
Resultado líquido do exercício	2.101	57.426
(-) 5% destinado para a reserva legal conforme legislação contábil vigente	-	(2.845)
(=) Base de cálculo para os dividendos mínimos obrigatórios	2.101	54.581
(50%) conforme estatuto social	(1.051)	(27.291)

Do valor total dos dividendos mínimos obrigatórios, restou um saldo a pagar em 2022 de R\$ 13.666 (R\$25.807 em 2021).

8. Receita líquida

	2022	2021
Receita com venda de imóveis	2.672	65.000
(-) PIS	(17)	(422)
(-) COFINS	(80)	(1.950)
	2.575	62.627

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Receitas e (Despesas)

	2022	2021
Serviços de consultoria de terrenos (a)	-	(605)
Serviços jurídicos	(282)	-
Serviços contábeis	(74)	(38)
Serviços gerais	-	(11)
Propaganda e publicidade	-	(5)
Outras despesas	(50)	(1)
	(406)	(660)

(a) A despesa refere-se à assessoria empresarial na busca e negociação de parceria no desenvolvimento de ativos imobiliários, realizada em janeiro de 2021.

10. Resultado financeiro

	2022	2021
Juros sobre contrato de compra de terreno	-	(571)
Outros resultados financeiros	16	19
	16	(552)

11. Imposto de renda e contribuição social

Conforme nota explicativa nº 2, a Administração optou pelo regime do lucro presumido, bem como escolheu realizar os recolhimentos dos tributos por regime de caixa. Abaixo seguem as informações apuradas para apuração dos tributos correntes e diferidos:

11.1. Apuração dos tributos correntes

	2022	2021
Recebimentos	-	12.490
Presunção para o IRPJ (8%)	-	999
IRPJ – 15%	-	(150)
IRPJ adicional – 10% (excedente a R\$ 60)	-	(87)
Total do IRPJ	-	(237)
Presunção para a CSLL (12%)	-	1.499
CSLL – 9%	-	(135)
	-	(372)

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11.2. Apuração dos tributos diferidos(passivo)

IRPJ e CSLL

	2022	2021
Contas a receber (Nota 4)	70.604	81.692
Propriedades para investimento (Nota 5)	12.000	11.663
	82.604	93.355
Presunção para o IRPJ (8%)	6.608	7.468
IRPJ – 15%	(991)	(1.120)
IRPJ adicional – 10% (excedente a R\$ 60)	(676)	(735)
Total do IRPJ	(1.667)	(1.855)
Presunção para a CSLL (12%)	9.912	11.203
CSLL – 9%	(892)	(1.008)
	(2.559)	(2.863)

PIS E COFINS

	2022	2021
Contas a receber Ibitirama/Maracatins	82.604	93.355
PIS (0,65%)	(537)	(607)
COFINS (3%)	(2.478)	(2.801)
Total dos tributos diferidos sobre a venda	(3.015)	(3.408)
Total dos impostos diferidos	(5.574)	(6.271)

11.3. Apuração dos tributos diferidos (resultado)

	2022	2021
Contas a receber (Nota 5) Imóvel Ibitirama	2.672	52.510
Presunção para o IRPJ (8%)	213	4.201
IRPJ – 15%	(32)	(630)
IRPJ adicional – 10% (excedente a R\$ 60)	(21)	(414)
Total do IRPJ	(53)	(1.044)
Presunção para a CSLL (12%)	320	6.301
CSLL – 9%	(29)	(567)
	(82)	(1.611)

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Gerenciamento de risco financeiro

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração destes riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Os riscos de crédito em contas a receber são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 não havia operações com instrumentos financeiros derivativos contratados.

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco operacional.

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia, caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. A Companhia estabeleceu uma política de crédito sob a qual todo o novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições padrão de pagamento.

Threel Participações e Investimentos S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de liquidez

Risco de liquidez é gerenciado pela Companhia, que possui em um modelo apropriado de gestão de risco e liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazo. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadamente reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento dos fluxos de caixa previstos e reais e pela combinação dos perfis de vencimentos dos ativos e passivos financeiros.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, como as taxas de câmbio e taxas de juros podem impactar nos negócios da Companhia. A Companhia está sujeita ao risco de moeda nas compras em uma moeda diferente daquela moeda funcional.

Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia.

O cumprimento com as normas da Companhia é apoiado por um programa de análises periódicas de responsabilidade interna. Os resultados das análises internas são discutidos com a Administração.

13. Eventos subsequentes

No exercício 2022, houve o pagamento de parte do saldo constituído de dividendos a pagar, sendo R\$ 3.298 para a acionista Luciana Xerfan Maranhão, R\$ 3.298 para o acionista Leandro Xerfan Jr. e R\$ 6.596 para a acionista TCP Participações Imobiliárias Ltda, totalizando R\$ 13.191 de distribuição.

* * *