



Demonstrações Financeiras

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Em 31 de dezembro de 2022



SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022

Índice

Demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais.....	3
Demonstrações dos resultados.....	4
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em Reais)

Ativo	Nota	2022	2021
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	954.221	292.252
Clientes	5	2.680.097	1.488.573
Estoque	6	138.862.774	143.015.385
Adiantamentos		115.367	80.574
		142.612.459	144.876.784
Não circulante			
Depósitos judiciais		117.879	117.879
Despesas Antecipadas		-	83.820
Imobilizado		1.350.013	893.341
		1.467.892	1.095.040
Total Ativo		144.080.351	145.971.824
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	7	130.163	288.383
Obrigações trabalhistas		14.284	17.907
Obrigações fiscais		56.391	52.079
Outros passivos		10.271.609	10.301.836
		10.472.446	10.660.204
Não Circulante			
Tributos diferidos		112.418	59.343
Provisão para contingências		1.995.372	1.468.473
		2.107.790	1.527.816
Patrimônio Líquido			
Capital social	8	152.000.000	152.000.000
Adiantamento futuro aumento de capital	9	12.600.000	10.150.000
Reserva de lucros		(33.099.885)	(28.366.196)
		131.500.115	133.783.804
Total do passivo e patrimônio líquido		144.080.351	145.971.824

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021
(Valores expressos em Reais)

	Nota	2022	2021
RECEITAS OPERACIONAIS			
Receita operacional líquida	10	5.469.225	(22.710.742)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	11	(3.685.450)	23.594.649
Lucro Bruto		1.783.774	883.908
Despesas gerais e administrativas	12	(246.560)	(206.045)
Despesas com obras concluídas (Pós-obra)		(5.753.832)	(3.609.876)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(4.216.618)	(2.932.014)
Receitas financeiras	13	148.242	759.248
Despesas financeiras	13	(4.710)	(61.986)
Resultado financeiro líquido		143.532	697.262
Outras receitas (despesas) não operacionais		(526.899)	915.207
Resultado antes do IRPJ e CSLL		(4.599.984)	(1.319.545)
Imposto de renda e contribuição social		(133.705)	(179.655)
Lucro líquido do exercício		(4.733.689)	(1.499.200)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores expressos em Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	(4.733.689)	(1.499.200)
Resultado abrangente total	<u>(4.733.689)</u>	<u>(1.499.200)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores expressos em Reais)

	Capital social	AFAC	Reserva de Lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	152.000.000	4.960.000	(26.866.997)	130.093.003
Lucro líquido do exercício	-	-	(1.499.200)	(1.499.200)
Distribuição de lucro	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	5.190.000	-	5.190.000
Saldos em 31 de dezembro de 2021	152.000.000	10.150.000	(28.366.196)	133.783.804
Lucro líquido do exercício	-	-	(4.733.689)	(4.733.689)
Distribuição de lucro	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	2.450.000	2.450.000
Saldos em 31 de dezembro de 2022	152.000.000	10.150.000	(30.649.885)	131.500.115

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021
(Valores expressos em Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	(R\$)	(R\$)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado antes do IR e CS	(4.599.984)	(1.319.545)
Depreciação	408	4.938
Resultado Ajustado	(4.599.576)	(1.314.606)
Cientes	(1.325.636)	15.261.703
Estoques	4.152.611	(26.368.766)
Impostos a recuperar	(34.793)	6.115
Depósitos Judiciais	-	268.856
Despesas antecipadas	83.820	-
Fornecedores e outros	(158.220)	9.407.163
Obrigações Trabalhistas	(3.623)	4.705
Impostos diferidos	579.974	(610.449)
Obrigações Fiscais	4.312	(178.734)
Outros Créditos / Adiantamentos	(30.227)	(763.241)
Cx Líquido Proveniente das Operações	(1.331.359)	(4.287.256)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Compras/Venda de Imobilizado	(456.672)	(892.933)
Pagamento de Dividendos	-	-
Cx Líquido nas Atividades de Investimentos	(456.672)	(892.933)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos		
Adiantamento Futuro Aumento Capital	2.450.000	5.190.000
Cx Líquido usado nas atividades de financiamento	2.450.000	5.190.000
Varição Líquida de caixa e equivalentes de Caixa	661.969	9.811
Caixa e Equivalente de Caixa no início do período	292.252	282.441
Caixa e Equivalente de Caixa no fim do período	954.221	292.252

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

1. Contexto operacional

O SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (“Companhia”), com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, SIA Trecho 2 lote 630 Parte 16, CEP. 71.200-020, constituída em 31 de maio de 2012, e possui como objeto social a realização de incorporação imobiliária e construção de edifício comercial na cidade de Brasília.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

3. Políticas contábeis

3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CMV/SNC/SEP nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliárias não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliárias, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) como a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentage of Completion*) que

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- 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. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos em outros fins.

3.3. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1. Em função dos créditos perante aos clientes possuírem garantia real do próprio imóvel não é constituída provisão para perdas de crédito esperadas, considerando o risco de perda como insignificante. Houve provisões de distratos,

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

onde foram considerados, os clientes com parcelas inadimplentes, nos empreendimentos. No cálculo, foram abatidos os custos com impostos e taxas de administração.

3.4. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois o menor e estão compostos por terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros) e despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

3.5. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas

3.6. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

3.7. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes a provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para distratos, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas

3.8. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.9. Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2022

Na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo CPC, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2022.

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

Alterações no CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem exceções temporárias que endereçam os efeitos das demonstrações financeiras quando uma taxa de certificado de depósito interbancário é substituída com uma alternativa por uma taxa quase que livre de risco. As alterações incluem os seguintes expedientes práticos:

- Um expediente prático que requer mudanças contratuais, ou mudanças nos fluxos de caixa que são diretamente requeridas pela reforma, a serem tratadas como mudanças na taxa de juros flutuante, equivalente ao movimento numa taxa de mercado.
- Permite mudanças requeridas pela reforma a serem feitas nas designações e documentações de hedge, sem que o relacionamento de hedge seja descontinuado.
- Fornece exceção temporária para entidades estarem de acordo com o requerimento de separadamente identificável quando um instrumento com taxa livre de risco é designado como hedge de um componente de risco.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.

Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2022.

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

A alteração pretendia a ser aplicada até 30 de junho de 2022, mas como o impacto da pandemia do Covid-19 pode continuar, em 31 de março de 2022, o CPC estendeu o período da aplicação deste expediente prático para de 30 junho de 2022. Essa alteração entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2022.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caixa e Bancos	954.093	292.133
Aplicações Financeiras	129	119
	<u>954.221</u>	<u>292.252</u>

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 20% a 80% (20% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). E compromissadas de terceiros 80% a 99% (80% a 90% em 2021) do CDI

5. Contas a receber

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Promitentes compradores de imóveis	3.871.125	2.744.760
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	(1.191.029)	(1.256.187)
	<u>2.680.097</u>	<u>1.488.573</u>

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa 3.1.

6. Estoque

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Unidades a comercializar	135.993.774	140.146.385
Terrenos	2.869.000	2.869.000
	<u>138.862.774</u>	<u>143.015.385</u>

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

8. Fornecedores

	2022	2021
Fornecedores - serviços	130.163	288.383
	130.163	288.383

9. Patrimônio líquido

O capital social, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é composto por quotas, de R\$1,00 (um real cada uma), distribuídas na seguinte proporção:

Acionista/quotista	31/12/2022			31/12/2021		
	Ações	Valores em Reais	%	Quotas	Valores em Reais	%
Acionista/quotista						
	1.672	1.672	0,001%	1.672,04	1.672,04	0,001%
Brasal Participações S/A	151.998.328	151.998.328	99,990%	151.998.328	151.998.328	99,990%
	152.000.000	152.000.000	100,0%	152.000.000	152.000.000	100,0%

9. Adiantamento para futuro aumento de capital

	2022	2021
Brasal Participações S/A	12.600.000	10.150.000
	12.600.000	10.150.000

10. Receita operacional líquida

	2022	2021
Receita Bruta:		
Receita de venda de unidades imobiliárias	4.580.476	1.258.803
Receita de aluguel	1.376.823	760.373
	5.957.299	2.019.176
Deduções		
(-) Distratos	(231.565)	(25.147.802)
(-) Impostos sobre venda	(180.409)	530.683
(-) Impostos sobre alugueis	(50.254)	(41.880)
(-) Descontos	(25.846)	(70.918)
	(488.074)	(24.729.917)
	5.469.225	(22.710.742)

SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

11. Custos dos imóveis vendidos

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Custos realizados	(4.007.701)	23.798.224
Estorno custo realizado - PCLD	322.251	(203.575)
	<u>(3.685.450)</u>	<u>23.594.649</u>

12. Despesas gerais e administrativas

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Serviços Prestados de Consultoria	(325)	(17.500)
Serviços Prestados de Advocacia	(246.235)	(188.545)
	<u>(246.560)</u>	<u>(206.045)</u>

13. Resultado financeiro, líquido

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas Financeiras		
Juros / Multas Recebidos	31.782	12.508
Descontos Obtidos	3.894	465.188
Variação Monetária Ativa	-	990
Receita de Variação Monetária	88.361	278.288
Remuneração s/ Depósito do Financiamento	17.269	978
Receita de Aplicação Financeira	6.935	1.295
	<u>148.242</u>	<u>759.248</u>
Despesas Financeiras		
Descontos concedidos	(1.760)	(255)
Juros de mora/Multas	(1.720)	(2.052)
Variação monetária passiva	-	(59.284)
IOF	(1.230)	(395)
	<u>(4.710)</u>	<u>(61.986)</u>
	<u>143.532</u>	<u>697.262</u>



SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

Wendell Maurício de Lima Queiroz
Diretor

José Carlos Xavier de Souza
Contador/CRC/DF 009136