

**FF032 Empreendimento
Imobiliário Ltda.**

Demonstrações financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data da constituição) a
31 de dezembro de 2023
com Relatório dos Auditores Independentes

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações do resultado abrangente	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da **FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e suas 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 as políticas contábeis materiais 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 **FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.** em 31 de dezembro de 2023, 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 sobre as demonstrações financeiras

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 a 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.

Responsabilidade da Administração e da governança 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.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras--Continuação

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.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor 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 mantivemos 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 obtivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos os procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria.

São Paulo, 15 de julho de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Henrique Silva Premoli

Contador CRC 1SP-250.993/O-6

**FABRICIO
FERREIRA LEMOS**

Assinado de forma digital por
FABRICIO FERREIRA LEMOS
Dados: 2024.09.30 10:01:58

Fabricio Ferreira Lemos

CPF: 011.952.896-77 | CRC: 016365/O-0

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balancos patrimoniais Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.664
Imóveis a comercializar	5	139
Total do ativo circulante		<u>1.803</u>
Total do ativo		<u>1.803</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balancos patrimoniais Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>
Passivo circulante		
Fornecedores	-	1
Obrigações sociais e fiscais	-	2
Total do passivo circulante		<u>3</u>
Passivo não circulante		
Obrigações com sócios	6	1.901
Total do passivo não circulante		<u>1.901</u>
Patrimônio líquido		
Capital social	7	10
Prejuízos acumulados		(111)
Total do patrimônio líquido		<u>(101)</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>1.803</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações do resultado para o período de 02 de maio de 2023 (data da constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>
Receitas e (despesas) operacionais:		
Despesas gerais e administrativas	9	(126)
		(126)
Resultado antes do resultado financeiro e dos impostos sobre o lucro		(126)
Resultado financeiro, líquido		
Despesas financeiras	10	(1)
Receitas financeiras	10	18
		17
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		(109)
Imposto de renda e contribuição social	-	(2)
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício		<u>(111)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações do resultado abrangente para o período de 02 de maio de 2023 (data da constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	<u>2023</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(111)
Outros resultados abrangentes	-
Resultado abrangente do exercício	<u><u>(111)</u></u>

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das
demonstrações financeiras.**

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 19 de janeiro de 2023		-	-	-
Integralização de capital subscrito	-	10	-	10
Prejuízo do exercício	-	-	(111)	(111)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>10</u>	<u>(111)</u>	<u>(101)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	<u>2023</u>
Das atividades operacionais	
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	(109)
Ajustes para reconciliar o lucro exercício do período com o caixa e equivalentes de caixas gerado pelas atividades operacionais:	
Varição no ativo e passivo	
Imóveis a comercializar	(139)
Fornecedores	1
Obrigações sociais e fiscais	2
Caixa proveniente das operações	<u>(245)</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2)
Caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>(247)</u>
Das atividades de financiamentos	
Operações com partes relacionadas, líquido	1.901
Aporte de capital social	10
Caixa líquido das atividades de financiamentos	<u>1.911</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>1.664</u></u>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	
No início do exercício	-
No final do exercício	1.664
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>1.664</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

1. Informações sobre a Companhia

A **FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda. (a “Empresa”)** é uma sociedade Empresária Limitada, com sede na Rua José de Almeida Rebouças, nº 35, Sala 702A, Ed. Premium Office, Mata da Praia, Vitória, Estado do Espírito Santo, constituída em 19 de janeiro de 2023. A Companhia tem por objeto, a incorporação de empreendimentos imobiliários.

A Empresa, irá erigir o empreendimento na rua Octávio de Queiroz, nº 45, Jardim da Penha, Vitória, Estado do Espírito Santo. E contará com 1 torre, com 5 lojas, 72 unidades “studios”, 18 unidades com planta de 3 dormitórios e 27 unidades com planta de 2 dormitórios.

2. Políticas Contábeis

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”).

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Companhia seguiu as mesmas políticas contábeis e métodos de cálculo tais como foram aplicados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, sendo que a Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC e órgãos reguladores que estavam em vigor.

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

A elaboração das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia (“Administração”) no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido a imprecisões ao processo de sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, em um período não superior a um ano.

As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administração em 15 de julho de 2024.

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.2. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

2.3. Reconhecimento de receita - Incorporação Imobiliária

A controlada, adotou a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

As investidas contabilizam os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que as investidas têm direito.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receita - Incorporação Imobiliária--Continuação

- Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receita - Incorporação Imobiliária--Continuação

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos e financiamentos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- Os estandes de vendas são registrados pelos gastos com a construção diretamente no resultado como despesa comercial à medida que ocorre; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receita - Incorporação Imobiliária--Continuação

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, classificados como disponíveis para venda, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

2.5. Estoques

O imóvel em construção está demonstrado ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. A parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas.

Os custos incorridos compreendem gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais aplicados, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros gastos diretamente relacionados com a obra.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.6. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Sendo tais evidências identificadas, e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

2.7. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e os de curto prazo, quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, são ajustados pelo seu valor presente.

O ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Dessa forma, os juros embutidos nas receitas, despesas e custos associados a esses ativos e passivos são descontados com o intuito de reconhecê-los em conformidade com o regime de competência de exercícios. Posteriormente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento e no exercício de 2023 não transacionou operações de longo prazo (e tão pouco relevantes de curto prazo) que se qualificassem a serem ajustadas.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.8. Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação, e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte em diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência e/ou obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.9. Tributação

Impostos sobre incorporação imobiliária

Entretanto, a Companhia optou pela sistemática do patrimônio afetado, para suas controladas. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13. Já para as receitas financeiras e outras receitas, a tributação segue o regime de lucro presumido.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.9. Tributação--Continuação

Imposto de renda e contribuição social – correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais, e são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização e/ou liquidação. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço nos países em que a Companhia opera e gera receita tributável.

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável na alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$60 mil no período de 3 meses, enquanto que a contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência.

Impostos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

- Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- Sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributários futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.9. Tributação--Continuação

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado.

Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado abrangente ou diretamente no patrimônio líquido. Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.10. Outros benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário), remunerações variáveis como participação nos lucros. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

2.11. Demonstrações dos fluxos de caixa e Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com CPC PME R1.

A Demonstração Do Valor Adicionado (DVA) não é requerida pela CPC, sendo apresentada de forma suplementar em atendimento à legislação societária brasileira e foi preparada de acordo com o CPC PME R1. Sua finalidade é evidenciar a riqueza criada pela Companhia durante o exercício, bem como demonstrar sua distribuição entre os diversos agentes.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia são: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. Esses ativos foram classificados nas categorias de ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e empréstimos e recebíveis.

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia são: contas a pagar a fornecedores, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

Esses passivos foram classificados na categoria de outros passivos financeiros.

Mensuração subsequente

A mensuração subsequente dos instrumentos financeiros ocorre a cada data do balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias de ativos e passivos financeiros: ativo financeiro ou passivo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis, empréstimos e financiamentos e ativos financeiros disponíveis para venda.

Os ativos e passivos financeiros da Companhia foram classificados nas seguintes categorias:

Ativos e Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado

Ativos e passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem instrumentos financeiros mantidos para negociação e ativos e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. São classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

2. Políticas Contábeis--Continuação**2.12. Instrumentos financeiros--Continuação**

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado. Os juros, correção monetária, variação cambial e as variações decorrentes da avaliação ao valor justo, são reconhecidas no resultado quando incorridos.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

Outros passivos financeiros

Após o reconhecimento inicial, os outros passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

3. Julgamentos, Estimativas e Premissas Contábeis Significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação são: a) mensuração de instrumentos financeiros e b) análise dos riscos para determinação de provisões, inclusive para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

Descrição	2023
Caixa	5
Conta corrente	497
Aplicações financeiras	1.162
Total	1.664

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha (assim compreendido as 10 maiores instituições do país) e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Estoques

Os imóveis em construção estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. A parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas.

Os custos incorridos compreendem gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais aplicados, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros gastos diretamente relacionados com a obra.

Descrição	2023
Terrenos	139
Total	139

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

6. Partes relacionadas

Refere-se a saldos de adiantamentos efetuado pela sócia IGOM Capital 01 S.A. para sua investida FF032 Empreendimento Imobiliário para arcar com o início de suas atividades.

Descrição	2023
IGOM Capital 01 S.A.	1.901
Total	1.901

Operações mercantis

IGOM Desenvolvedora e Gestora de Ativos Imobiliários Ltda.

Descrição	2023
IGOM Desenvolvedora e Gestora de Ativos Imobiliários Ltda (a)	118
Total	118

(a) Despesas atreladas a taxa de administração. Valores apropriados ao resultado no exercício de 2023.

As operações comerciais e financeiras entre as empresas ligadas são efetuadas em condições específicas acordadas entre as partes.

7. Capital Social e Reservas

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social integralizado equivale ao montante de R\$ 10, representado por 10.000 ações com valor nominal R\$ 1 cada.

8. Provisões para contingências

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possuía processos ou assuntos que requerem a constituição de provisões relacionadas a riscos e processos judiciais com probabilidade de perda provável ou de probabilidade possível a ser divulgada em nota explicativa.

9. Despesas administrativas

Descrição	2023
Serviços prestados por pessoa jurídica	126
Total	126

10. Resultado financeiro

Receitas financeiras	2023
Rendimentos com aplicações financeiras	18
	18
Despesas financeiras	
Tarifas bancárias	(1)
	(1)
Resultado financeiro líquido	17

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

11. Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

Riscos da taxa de juros

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

Riscos de liquidez

É o risco de a Companhia não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

Risco operacional

A Companhia tem como atividade principal a incorporação imobiliária visando à venda das unidades imobiliárias decorrentes do empreendimento imobiliário. O desempenho de suas operações está sujeito às condições do mercado, economia e indústria.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus quotistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Operações com derivativos

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

FF032 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 02 de maio de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

12. Eventos subsequentes

A Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram demais fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.