SPE TERRA MUNDI PARQUE CASCAVEL S/A

CNPJ/MF nº 10.872.399/0001-54

Balanço patrimonial
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ativo	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	13.863	11.378
Promitentes compradores de imóveis (Nota 4)	2.519	5.513
Tributos a recuperar	4	21
Adiantamento a fornecedores	100	524
Imóveis destinados à venda (Nota 5)	3.299	8.597
Outros créditos	-	39
Total do ativo circulante	19.785	26.072
Total do ativo	19.785	26.072
Passivo e patrimônio líquido	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Circulante		
Contas a pagar fornecedores diversos	603	621
Tributos a recolher (Nota 6)	80	6.373
Tributos diferidos (Nota 7)	101	221
Adiantamento de clientes	84	86
Outras contas a pagar (Nota 8)	348	1.008
Total do passivo circulante	1.216	8.309
Total do passivo	1.216	8.309
Patrimônio líquido		
Capital social (Nota 9)	86.900	86.900
Reservas de lucros	294	294
Prejuízos acumulados	(68.625)	(69.431)
Total do patrimônio líquido	18.569	17.763
Total do passivo e patrimônio líquido	19.785	26.072

Demonstração do resultado - Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2022	**31/12/2021**
Receita líquida de vendas (Nota 10)	6.871	8.582
Custos dos imóveis vendidos (Nota 11 .a)	(5.298)	(7.528)
Lucro bruto	1.573	1.054
Despesas operacionais		
Despesas com vendas (Nota 11.b)	(79)	(87)
Despesas gerais e administrativas (Nota 11 .c)	(1.515)	(1.325)
Prejuízo operacional	(21)	(358)
Receitas financeiras (Nota 12.a)	1.172	260
Despesas financeiras (Nota 12.b)	(25)	(18.566)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	1.126	(18.664)
Imposto de renda e contribuição social	(320)	(140)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	806	(18.804)
Ações em circulação	86.899.542	86.899.542
Lucro (prejuízo) por ação (em R$)	0,00928	(0,2164)

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2022	**31/12/2021**
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	806	(18.804)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente	806	(18.804)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Capital social	**Reserva legal**	**Prejuízos acumulados**	**Total do patrimônio líquido**
Saldo em 31 de dezembro de 2020	31.500	294	(50.627)	(18.833)
Prejuízo do exercício	-	-	(18.804)	(18.804)
Aumento de capital (nota 11)	55.400	-	-	55.400
Saldo em 31 de dezembro de 2021	86.900	294	(69.431)	17.763
Lucro líquido do exercício	-	-	806	806
Saldo em 31 de dezembro de 2022	86.900	294	(68.625)	18.569

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Fluxos de caixa das atividades operacionais	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	806	(18.804)
Ajustes:		
Encargos financeiros sobre debêntures	-	12.111
(Aumento) redução nos ativos		
Contas a receber	2.994	4.241
Estoque	5.298	7.527
Adiantamento a fornecedores	424	(2)
Outros realizáveis	56	(40)
Aumento (redução) nos passivos		
Contas a pagar fornecedores diversos	(18)	(128)
Obrigações tributárias	(6.293)	6.091
Impostos e contribuições	(120)	(188)
Adiantamento de clientes	(2)	6
Outras contas a pagar	(660)	(2.558)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	2.485	8.256
Acréscimo líquido no caixa e equivalentes de caixa	2.485	8.256
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	11.378	3.121
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	13.863	11.377
Acréscimo líquido no caixa e equivalentes de caixa	2.485	8.256

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional. A SPE Terra Mundi Parque Cascavel S.A. ("Companhia"), está situada na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4 com Rua C-38, Lotes 1 a 14, sala 2702-B, Edifício Terra Office, Jardim América, foi constituída em 1 de junho de 2012. A Companhia tem por objeto social promover a incorporação imobiliária, a construção e a venda de empreendimento próprio a ser edificado na Avenida Copacabana, área 1, quadra 145, Jardim Atlântico (empreendimento "Terra Mundi Parque Cascavel"), com registro no 190.734 no registro de imóveis da 1a circunscrição de Goiânia – GO, bem como a administração integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades habitacionais que integram este empreendimento, além da pratica de todos os atos relativos à sua implantação, incluindo aqueles necessários à satisfação e à realização integral dos direitos da Companhia perante terceiros ou, ainda, das obrigações assumidas pela Companhia perante terceiros. A SPE é controlada pelo Real Estate JV I LP, com 93% do capital. Não identificamos nenhum negócio ou transações com partes relacionada no decurso das demonstrações contábeis. Conforme descrito na Nota 13, a Companhia tem em estoque 6 unidades habitacionais do empreendimento Terra Mundi Parque Cascavel, única atividade operacional da Companhia, de um total de 420 unidades do empreendimento. A expectativa da administração é que as operações da Companhia sejam encerradas após a venda de todas as unidades habitacionais. As demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pela administração da Companhia em 2 de junho 2023. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis. 2.1. Base de apresentação.** As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Embora a Companhia não seja regulada pela CVM, a Administração optou pela adoção das normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, incluindo os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47 (CPC 47) - Receita de contrato com cliente. As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. **(a) Moeda funcional e moeda de apresentação.** As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. As operações com moedas estrangeiras e os direitos e obrigações sujeitos à variação monetária são convertidos para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são remensurados. Os ganhos e as perdas cambiais relacionados com empréstimos e outros são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira." **2.2. Principais práticas contábeis adotadas. 2.2.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis.** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (CPC 47). O reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária são observados os procedimentos estabelecidos pelos pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao pronunciamento CPC 47 – Receitas de contrato com cliente, à orientação - OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, à interpretação ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. **2.2.2. Estimativas contábeis.** O valor presente das contas a receber de clientes é apurado com base na taxa de desconto de 0,5% ao mês, apurado sobre o saldo a receber. A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas. **2.2.3. Caixa e equivalentes de caixa.** Representados por valores de liquidez imediata e com vencimento original de até 90 dias, apresentadas ao custo de aquisição, mais rendimentos auferidos até a data do balanço, e ajustadas, quando aplicável, ao seu equivalente valor justo, se inferior ao saldo contábil. **2.2.4. Promitentes compradores e outras contas a receber.** São apresentadas aos valores presentes e de realização do valor do imóvel. Os recebíveis possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, pelo fato de que a concessão das correspondentes escrituras definitivas só ocorre mediante a liquidação dos créditos a receber dos clientes, assim a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa é considerada não aplicável pela administração, entretanto alguns clientes receberam a escritura sem a quitação total e para estes casos foi registrada a perda efetiva dos referidos créditos. **2.2.5. Imóveis destinados à venda.** São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor líquido realizável, dos dois o menor. Compostos pelo custo dos terrenos e gastos com materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários. **2.2.6. Avaliação do valor recuperável de ativos (*"impairment"*).** 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. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. **2.2.7. Contas a pagar aos 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, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. 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 ao valor da fatura correspondente. **2.2.8. Outros ativos e passivos.** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **2.2.9. Tributos.** A Companhia fez opção pelo Regime Especial de Tributação para Incorporações Imobiliárias (RET) – Afetação, em agosto/2012, portanto as alíquotas de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS foram unificadas em 4% (até 2012, a alíquota era de 6%; a partir de 2013, passou para 4%) sobre o total das receitas recebidas no período. A partir de janeiro de 2020, as correções e juros relacionadas as unidades entregues estão sendo apresentadas na mesma rubrica do (RET) – Afetação, conforme parágrafo primeiro do ART. 4 da Lei 10.931. O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência. As vendas realizadas após a obtenção do habite-se continua sedo tributadas pelo regime de lucro presumido, conforme Art. 11 da Lei 10.931. As Receitas financeiras são tributadas pelo regime de lucro presumido, estando sujeita as seguintes alíquotas: • Imposto de renda (IRPJ) - a base de cálculo é apurada à razão de 8% sobre as receitas recebidas no período, incidindo sobre a mesma as alíquotas de 15%, acrescida de adicional de 10% que é aplicada sobre a base de cálculo que exceder a R$ 240 no ano; • Contribuição social (CSLL) - a base de cálculo é apurada à razão de 12% sobre as receitas recebidas no período, incidindo sobre a mesma a alíquota de 9%; **2.2.10. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais.** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais 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; (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; e (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a sociedade questionou a inconstitucionalidade de tributos. **2.2.11. Instrumentos financeiros.** Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros, mensurados a valor justo por meio de resultado, são reconhecidos no resultado. Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar e empréstimos e financiamentos, e 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. A Companhia não apresentou nenhum passivo financeiro a valor justo por meio de resultado. **Classificação.** A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração: **(i) Caixa e equivalentes de caixa: incluem caixa e bancos com liquidez imediata e aplicações financeiras e certificados de depósitos bancários, os quais também possuem liquidez imediato**,(ii) mensurados ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado); ou (iii) mensurados ao custo amortizado. **(a) Contas a receber de clientes:** Os créditos a receber de clientes, apresentados como contas a receber, são provenientes das vendas de unidades imobiliárias, sendo o valor do saldo dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com as respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente quando os efeitos forem materiais. **(b) Passivos financeiros.** • Fornecedores: as contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações são classificadas como passivos circulantes se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante. As contas a pagar são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. A classificação depende do modelo de negócio da Companhia para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes incluem: . Títulos patrimoniais que não são mantidos para negociação no reconhecimento inicial e que a Companhia decidiu, de forma irrevogável, reconhecer nessa categoria. Esses investimentos são estratégicos e a Companhia considera essa classificação como sendo mais relevante. . Títulos de dívida, nos quais os fluxos de caixa contratuais consistem basicamente em principal e em juros e o objetivo do modelo de negócios da Companhia é atingido por meio da arrecadação de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros. **(c) Mensuração.** No reconhecimento inicial, a Companhia mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado. **2.2.12. Estimativas e julgamentos contábeis críticos.** As estimativas e os julgamento contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir. **(a) Reconhecimento de receita – responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem.** O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com a adquirente do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de corretagem que conste informações claras e precisas nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma das empresas de corretagem do mercado, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequente reflexos nas demonstrações financeiras. Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras. **(b) Provisão para distrato.** A administração monitora a evolução dos recebimentos e eventuais títulos em atraso para avaliar os riscos relacionados a venda ser distratada, o que ocasionaria o retorno da unidade imobiliária para os estoques de imóveis a comercializar e o estorno da receita reconhecida. Considerando as evidências de distrato, a administração optou por não registrar novas provisões nessas demonstrações financeiras. O critério de reconhecimento adotado pela administração e de reconhecer perdas já esperadas com base no histórico e expectativas, já que o empreendimento se encontra concluído. Com base na avaliação, a Administração reconhece o efeito líquido da provisão para distrato (Receita registrada– custos incorridos) na rubrica de "Contas a receber – Promitentes compradores" no ativo circulante. **2.2.13. Mudanças nas políticas contábeis e divulgações Alterações adotadas pela Companhia.** As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2021: (i) **Fluxos de caixa contratuais de ativos e passivos financeiros:** permitido mudanças na base de determinação dos fluxos de caixa contratuais sem ocasionar em desreconhecimento do contrato e, consequentemente, sem efeito imediato de ganho ou perda no resultado do exercício, desde que diretamente relacionada com a reforma da taxa de juros de referência e substituição da taxa de juros, e que a nova base seja considerada economicamente equivalente à base anterior. (ii) **Relações de *hedge*:** a designação formal da relação de proteção deve ser alterada apenas para designar a taxa de referência alternativa como um risco coberto, alterar a descrição do item protegido e/ou alterar a descrição do instrumento de cobertura. Tal alteração na designação formal da relação de proteção não constitui descontinuação da relação de proteção e nem nova relação de proteção, portanto sem efeitos imediatos no resultado do exercício. As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais para a Companhia. • **Alteração ao IAS 37 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes":** em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração para esclarecer que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º de janeiro de 2022. • **Alteração ao IFRS 3 "Combinação de Negócios":** emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022. • **Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020:** em maio de 2020, o IASB emitiu as seguintes alterações como parte do processo de melhoria anual, aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2022: (i) IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para a baixa de passivos financeiros. (ii) IFRS 16 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado. (iii) IFRS 1 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais. • **Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis":** emitida em maio de 2020, com o objetivo esclarecer que os passivos são classificados como circulantes ou não circulantes, dependendo dos direitos que existem no final do período. A classificação não é afetada pelas expectativas da entidade ou eventos após a data do relatório (por exemplo, o recebimento de um waiver ou quebra de covenant). As alterações também esclarecem o que se refere "liquidação" de um passivo à luz do IAS 1. As alterações do IAS 1 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. • **Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. • **Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** a alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** a alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia. **3. Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Caixa e bancos conta movimento		
Aplicações financeiras	13.863	11.378
	13.863	11.378

A aplicações de curto prazo foram classificadas como mantidas para negociação e representadas basicamente por Caixa FIC Giro Empresas RF REF DI, pós fixadas, junto a instituição financeira de primeira linha, com rendimento atrelado ao CDI. **4. Promitentes compradores**

	31/12/2022	**31/12/2021**
Promitentes compradores de imóveis	2.519	5.513
Circulante	2.519	5.513

Refere-se ao saldo a receber das unidades comercializadas no empreendimento "Terra Mundi Parque Cascavel". Na data prevista para finalização da obra e entrega das chaves haverá a opção dos compradores pela liquidação do saldo devedor à vista, ou com financiamento bancário, ou através da cessão de recebíveis ou emissão de CCB – Cédulas de Crédito Bancário, tendo como devedores os compradores das unidades. Os valores são atualizados, conforme cláusulas contratuais, até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e estão ajustados ao valor presente com base na taxa de desconto de 0,5% ao mês. Após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, será acrescido de juros de 1% ao mês, equivalentes a juros efetivos de 12,68% a.a., a serem calculados pelo sistema da Tabela Price. **5. Imóveis destinados à venda.** Representados pelos apartamentos concluídos das unidades imobiliárias a comercializar:

Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Imóveis destinados à venda	3.299	8.597
	3.299	8.597

A Diferença desta conta é devido as vendas realizadas em 2022, que é transferido para o custo. **6. Tributos a recolher**

Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
IRPJ a pagar	17	1
IRRF	-	6.335
CSLL a recolher	30	1
ISSQN retido a recolher	8	8
RET	25	28
	80	6.373

O valor pago de IRRF em 2022, foi devido a quitação da debentures em 2021, que foi transformada em capital social. Dos rendimentos foi retido o IRRF, e o valor resultante foi para o Patrimônio Líquido.

Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Valor das debentures atualizadas	-	61.735
IRRF das debentures	-	(6.335)
Aumento de Capital	-	55.400

7. Tributos diferidos. (a) Apuração dos tributos diferidos. O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (IN Nº 1.435/2013 RFB) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Base de cálculo	2.519	5.513
Tributos:		
Programa de Integração Social (PIS)	9	21
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	43	94
Imposto de Renda (IRPJ)	32	70
Contribuição Social (CSLL)	17	36
Total tributos diferidos	101	221

A Companhia é tributada pelo regime especial de tributação RET para todas as vendas realizadas antes e depois da data de obtenção do habite-se.

Tributos - RET	**Alíquotas**
Programa de Integração Social (PIS)	0,37%
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	1,71%
Imposto de Renda (IRPJ)	1,26%
Contribuição Social (CSLL)	0,66%
Alíquota combinada	4,00%
Tributos - Lucro presumido	**Alíquotas**
Programa de Integração Social (PIS)	0,65%
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	3,00%
Imposto de Renda (IRPJ)	2,00%
Contribuição Social (CSLL)	1,08%
Alíquota combinada	6,73%

8. Outras Contas a Pagar. O critério de reconhecimento das provisões para distratos está de acordo com análise individualizada dos títulos vencidos e a vencer, dos quais a administração reconhece a provisão, reconhecendo os efeitos nas contas a receber e estoque, em contrapartida das receitas e custos. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui provisão para distratos constituída, no montante de R$ 61 (2021 - R$ 169). O valor deste passivo vem sendo horando com os clientes e os novos contratos são vendas para clientes pré- aprovado nas instituições financeiras. Adicionalmente a companhia faz a provisão para contingências considerada provável pelo departamento jurídico.

Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Distrato a pagar	61	169
Provisão para Contingência	287	839
Total de Outras Contas a Pagar	348	1.008

9. Patrimônio líquido. 9.1. Capital social. Em 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito e integralizado é de R$ 86.900, representado por 86.899.542 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Houve um aumento de capital em 2021 no valor R$ 55.400, com a conversão das debentures. **10. Receita**

	31/12/2022	**31/12/2021**
Receita bruta		
Incorporação e venda de imóveis	7.972	15.350
Ajuste a valor presente	-	449
Distratos e descontos	(964)	(7.091)
Impostos sobre venda (PIS/COFINS)	(137)	(126)
Receita líquida	6.871	8.582

Durante o exercício, ocorreram pontualmente, por questões mercadológicas, vendas com valores abaixo do respectivo custo, fatos isolados, sem expectativa de ocorrência futura. Após a entrega da obra a SPE, manteve a provisão conforme alinhando com os clientes em distrato, ocorre que, alguns deste recorreu a processos judiciais, questionando valores dos distratos já acertados com a SPE, razão pela qual foi mantido a provisão. Com o desenrolar destes os valores foram sendo ajustado em 2021 foi resolvido um montante significativo e em 2022, foi dado continuidade na quitação deste distratos, conforme acordo com os clientes. **11. Custos e despesas por natureza. (a) O custo é transferência do estoque de vendas originado do resultado da construção.**

Custo de vendas	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Estoque	8.597	16.125
Transferência para o custo	(5.298)	(7.528)
Total	3.299	8.597
b) Despesas com vendas	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Comissão de vendas	-	54
Publicidade, propaganda e marketing	79	33
Total	79	87
c) Despesas gerais e administrativas	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Taxas, licenças e emolumentos	348	89
Serviços de terceiros	803	708
Auditoria e consultoria	70	82
Condomínio	173	301
Cartório	33	34
Outras despesas	49	40
Indenização de cliente	39	71
Total	1.515	1.325

12. Resultado financeiro

(a) Receitas financeiras	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Juros contratuais por venda de apartamento	38	-
Rendimentos de aplicação	1.134	260
Total	1.172	260

As receitas financeiras tiveram aumento devido ao acúmulo de disponíveis em caixas e bancos.

(b) Despesas financeiras	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Juros de empréstimos e outros	12	94
Multas	6	16
Despesas bancárias	7	9
IOF	-	1
Juros debentures	-	18.446
Total	25	18.566

Os juros das debêntures foram convertidos em capital conforme item III da ata de emissão de debentures em 2018, "na data de vencimento das debêntures, a critério exclusivo dos debenturistas, a emissora deverá, observando o disposto nesta escritura, proceder a liquidação total (pagamento ou conversão em ações ordinárias de emissão da Companhia, conforme o caso) das debentures pelo seu valor nominal unitário acrescido da remuneração aplicável, incidente até tal data." **13. Projetos imobiliários em desenvolvimento.** A tabela abaixo mostra o custo total orçado a incorrer no projeto.

Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Unidades vendidas	414	401
Unidades em estoque	6	19
Unidades Garagens vendidas	136	127
Unidades Garagens em estoque	22	31
Estoque imóveis pronto e milhares de reais	2.519	8.596
Custo total em milhares de reais	150.078	150.078

14. Gerenciamento de riscos. A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. **Considerações sobre os fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia.** A Companhia está exposta a diversos riscos de mercado, como consequência da sua operação comercial e de dívidas contraídas para financiar seus negócios. Os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta na condução de suas atividades. **Risco de mercado.** O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de moeda. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar, empréstimos e financiamentos. **Risco de taxa de juros.** Os resultados da Companhia estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos. **Risco de liquidez.** O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações. O gerenciamento da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é efetuado diariamente pelas áreas de gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia. **Risco de crédito.** A Companhia está sujeita a riscos de crédito em suas contas a receber de clientes, os quais são minimizados devido a uma adequada análise de crédito. Durante o período de construção não existem históricos de perdas relevantes devido à existência de garantia real de recuperação dos produtos comercializados. A Companhia está sujeita a risco de crédito de suas aplicações financeiras. A Companhia atua de modo a minimizar essa exposição por meio da contratação de instituições financeiras ou fundos administrados por instituições financeiras de primeira linha. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios.** A Companhia está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro