
Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Quotistas
Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Empresa e sua controlada ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 Empresa e da Empresa e sua controlada em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa e sua controlada, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transações com partes relacionadas

Chamamos atenção para as Notas 10 e 13 às demonstrações financeiras, que descrevem que a Empresa mantém transações e saldos em montantes significativos com partes relacionadas nas condições nelas descritas. Dessa forma, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores independentes as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, cujas cifras estão apresentadas para fins comparativos, e, conseqüentemente, não emitimos opinião sobre elas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa e sua controlada, em seu conjunto, 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 Empresa e sua controlada, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

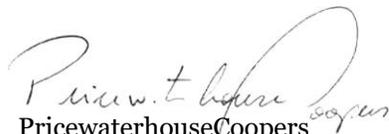


Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e sua controlada.
- 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 Empresa e sua controlada, em seu conjunto. 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 Empresa e sua controlada, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Maringá, 28 de março de 2024


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2PR008333/F-8

DocuSigned by:
Carlos Alexandre Peres
Signed By: CARLOS ALEXANDRE PERES:1181402845
CPF: 1181402845
Signed: 2024.03.28 09:56:30 (UTC-3) 121.02.0817
ICP-Brazil: CUI: 0000101022828
C: BR: AC SERASA RFB V2
www.icpbrasil.gov.br

Carlos Alexandre Peres
Contador CRC 1SP198156/O-7

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Balanço patrimonial Em 31 de dezembro Em milhares de reais

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022			2023	2022	2023	2022
			(não auditado)		(não auditado)			(não auditado)		(não auditado)	
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	725	332	1.211	4.965						
Contas a receber	6	1.053	251	1.832	992	Empréstimos e financiamentos	11	16.500	-	16.500	-
Estoques	7	14.090	11.923	14.090	11.923	Salários e encargos sociais		1	1	1	1
Adiantamentos		21	321	123	423	Partes relacionadas	13	3.872	-	3.932	1
Impostos a recuperar		90	20	149	28	Impostos e contribuições a recolher	12	1.112	232	1.759	495
Outros ativos		3.030	75	3.030	76	Outros passivos circulantes		138	1.536	79	1.537
		19.009	12.922	20.435	18.407			21.623	1.769	22.271	2.034
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Partes relacionadas		-	3.000	-	3.000
Partes relacionadas	10	141.138	2	141.138	2	Empréstimos e financiamentos	11	97.400	-	97.400	-
		141.138	2	141.138	2	Total do passivo		119.023	4.769	119.671	5.034
Investimentos	9	3.717	8.159	-	-	Patrimônio líquido	14				
Propriedades para investimento	8	166.892	168.252	169.831	171.191	Atribuído aos acionistas da controladora					
		311.747	176.413	310.969	171.193	Capital social		193.967	168.526	193.967	168.526
						Lucros acumulados		17.766	16.040	17.766	16.040
Total do ativo		330.756	189.335	331.404	189.600	Total do passivo e patrimônio líquido		211.733	184.566	211.733	184.566

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
Operações continuadas					
Receita	15	13.209	1.860	21.849	10.425
Custo		(3.828)	(1.080)	(3.828)	(1.080)
Lucro bruto		9.381	780	18.021	9.345
Despesas gerais e administrativas	16	(454)	(56)	(462)	(62)
Resultado da equivalência patrimonial	9	7.759	7.641	-	-
Outras receitas operacionais, líquidas		(137)	-	(137)	-
Lucro operacional		16.549	8.365	17.422	9.283
Receitas financeiras		3.724	20	3.973	78
Despesas financeiras		(16.991)	(268)	(17.012)	(301)
Resultado financeiro, líquido	17	(13.267)	(248)	(13.038)	(223)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		3.282	8.117	4.383	9.060
Imposto de renda e contribuição social Corrente	18	(1.693)	(88)	(2.795)	(1.031)
Lucro líquido do exercício		1.589	8.029	1.589	8.029

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.**Demonstração do resultado abrangente****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
Lucro líquido do exercício	1.589	8.029	1.589	8.029
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	1.589	8.029	1.589	8.029

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.**Demonstração das mutações no patrimônio líquido****Exercícios findos em 31 de dezembro****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	<u>Capital social</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2022 (não auditado)	22.534	46.614	8.011	77.159
Integralização de capital (Nota 14)	145.992	(46.614)	-	99.378
Lucro líquido do exercício	-		8.029	8.029
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)	168.526		16.040	184.566
Integralização de capital (Nota 14)	25.441		-	25.441
Outros	-		138	138
Lucro líquido do exercício	-		1.589	1.589
Saldos em 31 de dezembro de 2023	193.967		17.766	211.733

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.**Demonstração dos fluxos de caixa****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		3.282	8.117	4.383	9.060
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) / lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciações	16	3.828	-	3.828	-
Resultado da equivalência patrimonial	9	(7.759)	(7.641)	-	-
Resultado de ativos baixados	16	-	1.080	-	1.080
Correção monetária contratos sub-rogação	17	(3.409)	-	(3.409)	-
Encargos financeiros, líquidos	11	16.759	-	16.759	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber	6	(802)	(251)	(840)	(162)
Estoque	7	-	1.721	-	1.721
Outros ativos circulantes e não circulantes		(2.725)	8.476	(2.775)	8.376
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Impostos e contribuições a recolher	12	(30)	(103)	(25)	(121)
Outros passivos circulantes e não circulantes		(388)	1.949	(390)	1.950
Caixa gerado nas operações					
Juros pagos	11	(16.759)	-	(16.759)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos		(783)	(108)	(1.506)	(1.060)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais					
		(8.786)	13.240	(733)	20.846
Fluxos de caixa das atividades de investimento					
Propriedades para investimento	8	(4.635)	(76.623)	(4.635)	(76.623)
Dividendos recebidos de controladas		12.200	4.500	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento					
		7.565	(72.123)	(4.635)	(76.623)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Aumentos de capital		25.441	57.899	25.441	57.899
Empréstimos e financiamentos obtidos	11	130.000	-	130.000	-
Sub-rogação de direitos (partes relacionadas)	10	(137.727)	-	(137.727)	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	11	(16.100)	-	(16.100)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento					
		1.614	57.899	1.614	57.899
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa no exercício					
		393	(984)	(3.754)	2.122
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício					
		332	1.316	4.965	2.843
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício					
		725	332	1.211	4.965

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

1. Informações gerais

1.1 Contexto operacional

A Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa” ou “Incopar” e em conjunto com sua controlada “Grupo”) com sede na cidade de Maringá, Estado do Paraná, foi constituída em 6 de agosto de 2020. É uma sociedade limitada e tem como atividades a incorporação de imóveis, construção de imóveis, compra e venda de imóveis prontos ou a construir de perfil residencial ou comercial, terrenos ou frações ideais, locação e administração de bens imóveis.

Sua controlada direta, Pighes Empreendimentos e Participações Ltda (“Pighes”) com sede na cidade de Maringá, Estado do Paraná, foi constituída em 13 de agosto de 2012. É uma sociedade limitada e tem como atividade preponderante o aluguel de imóveis. Em 6 de agosto de 2020 a Pighes passou a ser controlada pela Incopar.

Em 2 de janeiro de 2023, a Companhia Sulamericana de Distribuição S.A., antiga controladora do Grupo, realizou a cisão parcial de sua então subsidiária Incopar com redução do capital social, mediante transferência de parcela do patrimônio para a empresa Portugal & Itália Empreendimentos S.A, a qual passou a exercer o controle direto sobre a Incopar e indireto sobre a Pighes. O total dos ativos líquidos cindidos somam R\$ 183.851.

Em 2023, a Empresa apresentou capital circulante líquido negativo em R\$ 2.653. A Empresa pretende quitar as obrigações registradas no passivo circulante durante o ano de 2024 através de recursos oriundos de distribuição de lucros de sua controlada direta e pelo recebimento de aluguéis de seus imóveis alugados.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 25 de março de 2024.

1.2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) 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 políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão sumarizadas na Nota 19.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

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

(a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

(b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

1.3 Consolidação

A Empresa consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da seguinte controlada (participação no capital total - %):

	<u>2023</u>	<u>2022</u> (não auditado)
Participação direta		
Pighes Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	100%

1.4 Reforma Tributária sobre o consumo

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) no 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares (“LC”), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias.

O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma sub-nacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, COFINS, ICMS e ISS.

Foi também criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de LC.

Haverá um período de transição de 2024 até 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por LC. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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.

A Empresa não possui estimativas contábeis críticas materiais.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

3. Gestão de risco financeiro

3.1 Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros, tais como: risco de taxa de juros, risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo.

A administração do Grupo identifica, avalia e protege a Empresa contra eventuais riscos financeiros.

O quadro a seguir sumaria a natureza e a extensão dos riscos decorrentes de instrumentos financeiros e como o Grupo administra sua exposição

Risco	Exposição	Metodologia utilizada para mensuração do impacto	Gestão
Risco de mercado - taxa de juros	Empréstimos de longo prazo indexadas à CDI	Análise de sensibilidade	Monitoramento
Risco de crédito	Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contrato de sub-rogação.	Análise de vencimento Avaliação de crédito	Monitoramento e eventual diversificação
Risco de liquidez	Empréstimos e outros passivos	Previsões de fluxo de caixa	Linhas de crédito disponíveis

(a) Risco de taxa de juros

A Empresa não tem ativos significativos em que incidam juros. O resultado e seus fluxos de caixa operacionais são, substancialmente, independentes das mudanças nas taxas de juros do mercado.

O risco de taxa de juros decorre de empréstimos de longo prazo. Os empréstimos emitidos a taxas fixas expõem a Empresa ao risco de valor justo associado à taxa de juros. Os empréstimos emitidos a taxas variáveis expõem a Empresa ao risco de taxa de juros de fluxo de caixa. A política da Empresa é a de manter majoritariamente seus empréstimos com pagamento em taxa de juros fixa.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber em aberto. Este risco é minimizado pelo fato das locações dos imóveis da Empresa serem realizadas com contratos jurídicos estabelecidos entre as partes e por análise criteriosa de eleição dos locatários.

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pelo departamento financeiro da Empresa. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

3.2 Análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros

Foi considerado como cenário mais provável de se realizar, na avaliação da Administração, nas datas de vencimento de cada uma das operações, as curvas de mercado (moedas e juros) da B3.

Dessa maneira, a análise de sensibilidade realizada pelo Grupo, foi desenvolvida considerando a taxa de juros ponderada de 15,33% ao ano.

O Grupo divulgou a exposição líquida dos instrumentos financeiros correspondentes e certos instrumentos financeiros na tabela de análise de sensibilidade abaixo.

Transações	Taxa de juros	Saldo em 31.12.2023	Consolidado
			Projeção de mercado Cenário provável
Nota de crédito (Banco Itaú)	132% do CDI	(113.900)	(131.361)
Equivalentes de caixa	50%do CDI	1.211	1.279
Exposição líquida		(112.689)	(130.082)
Efeito líquido - perda		-	(17.393)

4. Instrumentos financeiros por categoria

	2023	Controladora 2022 (não auditado)
Ativos, conforme o balanço patrimonial		
Classificados como custo amortizado		
Contas a receber de clientes	1.053	251
Partes relacionadas	141.138	2
Caixa e equivalentes de caixa	725	332
	<u>142.916</u>	<u>585</u>
	2023	2022
Passivo, conforme o balanço patrimonial		
Classificados como outros passivos financeiros		
Empréstimos	113.900	-
Partes relacionadas	3.872	3.000
	<u>117.772</u>	<u>3.000</u>
	2023	2022
Ativos, conforme o balanço patrimonial		
Classificados como custo amortizado		
Contas a receber de clientes	1.832	992
Partes relacionadas	141.138	2
Caixa e equivalentes de caixa	1.211	4.965
	<u>144.181</u>	<u>5.960</u>
	2023	2022
Passivo, conforme o balanço patrimonial		
Classificados como outros passivos financeiros		
Empréstimos	113.900	-
Partes relacionadas	3.932	3.001
	<u>117.832</u>	<u>3.001</u>

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
Bancos conta movimento	574	331	1.046	331
Aplicações financeiras (i)	151	1	165	4.634
	725	332	1.211	4.965

(i) Aplicações em renda fixa indexadas pela variação média em 2023 e 2022 de 30 % a 80% do CDI, estão sujeitas a variações insignificantes de valor justo e podem ser resgatadas imediatamente sem penalidade de juros, cuja intenção da administração é fazer uso destes recursos no curto prazo, ou seja, menos de 90 dias.

6. Contas a receber

	Cotroladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
Aluguéis a receber	1.053	251	1.832	992
	1.053	251	1.832	992

As contas a receber referem-se aos aluguéis a receber dos imóveis alugados majoritariamente com partes relacionadas (Notas 10 e 13). Em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 não existiam saldos de contas a receber vencidos.

7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
Lotes para revenda	14.090	11.923	14.090	11.923
	14.090	11.923	14.090	11.923

Os terrenos registrados estão diretamente relacionados a imóveis para comercialização dentro do padrão usual de negociações do setor imobiliário e encontram-se registrados pelo custo de aquisição.

O aumento do montante registrado no grupo estoques ocorrido ao longo de 2023, refere-se a reclassificação de terreno que estava originalmente classificado como Propriedades para investimento no montante de R\$ 2.167, vide Nota 8. Essa transação não afetou a demonstração dos fluxos de caixa.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

8. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
Saldo em 1º de janeiro	168.252	50.150	171.191	53.089
Aquisições	4.635	118.102	4.635	118.102
Depreciações	(3.828)	-	(3.828)	-
Reclassificações (i)	(2.167)	-	(2.167)	-
Saldo em 31 de dezembro	<u>166.892</u>	<u>168.252</u>	<u>169.831</u>	<u>171.191</u>

- (i) A reclassificação de propriedades para investimentos para estoques refere-se à terreno localizado em Dourados/MS de propriedade da Incopar.

As aquisições no montante de R\$ 118.102 realizadas em 2022, foram realizadas através de R\$ 41.479 integralizados com terrenos e edificações e R\$ 76.623 integralizados em moeda corrente nacional.

Os imóveis reclassificados registrados como terrenos e edificações em propriedades para investimentos ao custo de aquisição estão demonstrados na tabela a seguir:

Identificação	Área (M ²)	Controladora			Controladora		
		2023	2023	2022	2023	2022	2022 (Não auditado)
		Valor	Depreciação	Valor contábil líquido	Valor	Depreciação	Valor contábil líquido
Terreno Sarandi	10.456	8.617	-	8.617	8.617	-	8.617
Terreno Penápolis	484.000	4.303	-	4.303	4.303	-	4.303
Terreno Paiçandu	12.000	2.596	-	2.596	2.596	-	2.596
Terreno Birigui	4.169	2.370	-	2.370	2.370	-	2.370
Terreno Telêmaco Borba	9.883	8.538	-	8.538	8.538	-	8.538
Terreno Dourados	8.000	-	-	-	2.167	-	2.167
Edificação Telêmaco Borba	9.593	23.300	932	22.368	23.300	-	23.300
Edificação Sarandi	7.019	17.611	704	16.907	17.645	-	17.645
Edificação Cd Penápolis	27.190	65.037	658	64.379	60.368	-	60.368
Edificação Loja Paiçandu	4.000	7.777	311	7.465	7.777	-	7.777
Edificação Cd Paiçandu	29.828	29.496	1.180	28.316	29.496	-	29.496
Edificação Birigui	5.171	1.075	43	1.032	1.075	-	1.075
Total		170.720	3.828	166.892	168.252	-	168.252

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

Identificação	Área (M ²)	Consolidado 2023			Consolidado 2022		
		Valor	Depreciação	Valor contábil líquido	Valor	Depreciação	Valor contábil líquido
Terreno Sarandi	10.456	8.617	-	8.617	8.617	-	8.617
Terreno Penápolis	484.000	4.303	-	4.303	4.303	-	4.303
Terreno Paçandu	12.000	2.596	-	2.596	2.596	-	2.596
Terreno Birigui	4.169	2.370	-	2.370	2.370	-	2.370
Terreno Telêmaco Borba	9.883	8.538	-	8.538	8.538	-	8.538
Terreno Dourados	8.000	-	-	-	2.167	-	2.167
Terreno CD Paçandu	105.731	2.939	-	2.939	2.939	-	2.939
Edificação Telêmaco Borba	9.593	23.300	932	22.368	23.300	-	23.300
Edificação Sarandi	7.019	17.611	704	16.907	17.645	-	17.645
Edificação Cd Penápolis	27.190	65.037	658	64.379	60.368	-	60.368
Edificação Loja Paçandu	4.000	7.777	311	7.465	7.777	-	7.777
Edificação Cd Paçandu	29.828	29.496	1.180	28.316	29.496	-	29.496
Edificação Birigui	5.171	1.075	43	1.032	1.075	-	1.075
Total		173.659	3.828	169.831	171.191	-	171.191

9. Investimentos

	Pighes
Em 1º de janeiro de 2022 (não auditado)	5.018
Equivalência patrimonial	7.641
Distribuição de lucros de controladas	(4.500)
Em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)	8.159
Equivalência patrimonial	7.759
Distribuição de lucros de controladas	(12.200)
Em 31 de dezembro de 2023	3.717

Em 2023, a controlada direta Pighes distribuiu lucros para a controladora direta no montante de R\$ 12.200 (R\$ 4.500 em 2022).

10. Partes relacionadas - ativo

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
Contratos de sub-rogação de direitos	141.136	-	141.136	-
Outros	2	2	2	2
	141.138	2	141.138	2

Os instrumentos particulares de compromisso de pagamento com sub-rogação de direito e outras avenças vigentes com os sócios avalistas pessoas físicas e a Incopar estabeleceu que em 09 de março de 2023 a Incopar liquide os empréstimos das pessoas físicas. Consequentemente, foram constituídos os respectivos instrumentos de sub-rogação em decorrência deste pagamento. De acordo com esses instrumentos os sócios pessoas físicas se comprometem a quitar o montante de R\$ 141.136 em 05 parcelas iguais e anuais, corrigidas monetariamente pela variação do IPCA. O valor da correção monetária do exercício de 2023 dos instrumentos de sub-rogação é de R\$ 3.409.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

11. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
Empréstimos bancários (i)				
Circulante	16.500	-	16.500	-
Não circulante	97.400	-	97.400	-
Total dos empréstimos	113.900	-	113.900	-

Mapa de movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora/consolidado					2023
	2022 (não auditado)	Captação	Juros provisão	Juros pagos	Amortização - principal	
Empréstimos bancários (i)	-	130.000	16.759	(16.759)	(16.100)	113.900
	-	130.000	16.759	(16.759)	(16.100)	113.900

(i) Nota comercial, operacionalizada no Banco Itaú, com vencimento em janeiro de 2028, à taxa média de CDI+ 3,68% a.a. e prazo de vencimento de 5 anos a partir da data de contratação do empréstimo.

As parcelas dos empréstimos e financiamentos registradas no não circulante têm os seguintes vencimentos:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
2025	28.100	-	28.100	-
2026	28.100	-	28.100	-
2027	28.100	-	28.100	-
2028	13.100	-	13.100	-
Total	97.400	-	97.400	-

Em conexão com as emissões das Notas Comerciais como parte das operações de empréstimos e financiamentos, a Empresa tem a obrigação de manter índices financeiros que devem ser lidos em conjunto com os índices financeiros da sua parte relacionada CSD - Companhia Sulamericana de Distribuição. Esses índices são calculados anualmente com base nas informações contábeis da Empresa, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, sendo: índice de dívida líquida (dívida menos disponibilidades) / EBITDA menor ou igual a 3. Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa e a CSD - Companhia Sulamericana de Distribuição estavam adimplente em relação a esses índices.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

12. Impostos e contribuições a recolher

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(não auditado)		(não auditado)
Circulante				
PIS E COFINS sobre faturamento a recolher	134	95	163	122
IRPJ E CSLL a recolher	921	11	1.535	247
ISSQN a recolher	35	-	35	-
Outros tributos a recolher	21	126	21	126
	<u>1.112</u>	<u>232</u>	<u>1.759</u>	<u>495</u>

13. Partes relacionadas

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(não auditado)		(não auditado)
Passivo Circulante				
Companhia Sulamericana de Distribuição S.A.	3.872	-	3.872	-
Incomar Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	60	1
Passivo Não Circulante				
Companhia Sulamericana de Distribuição S.A.	-	3.000	-	3.000
	<u>3.872</u>	<u>3.000</u>	<u>3.932</u>	<u>3.001</u>

Receita de aluguel com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(não auditado)		(não auditado)
Companhia Sulamericana de Distribuição S.A.	13.575	1.036	22.542	9.926
	<u>13.575</u>	<u>1.036</u>	<u>22.542</u>	<u>9.926</u>

14. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Incopar era de R\$ 193.967, representado por 193.996.876 ações, com a seguinte distribuição entre os sócios:

	2022	
	Ações	Valor
Companhia Sulamericana de Distribuição	<u>168.525.877</u>	<u>168.526</u>
	168.525.877	168.526
	2023	
	Ações	Valor
Portugal & Itália Empreendimentos S.A.	<u>193.966.877</u>	<u>193.967</u>
	193.966.877	193.967

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações

Financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

Em 30 de novembro de 2023, ocorreu o aumento de capital no montante de R\$ 25.441 efetuado em moeda corrente nacional.

Em 30 de novembro de 2022, ocorreu a integralização de capital no montante de R\$ 145.992 através de integralização de terrenos e edifícios no montante de R\$ 41.479 e através de integralização em moeda corrente nacional de R\$ 57.899 e através de AFAC R\$ 46.614.

Em 2 de janeiro de 2023, a Companhia Sulamericana de Distribuição S.A. deixa de possuir o controle das entidades Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Piques Empreendimentos e Participações Ltda. O controle direto da Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda e controle indireto da Piques Empreendimentos e Participações Ltda. passa a ser da entidade Portugal & Itália Empreendimentos S.A.

15. Receita de aluguéis

	2023	Controladora 2022 (não auditado)	2023	Consolidado 2022 (não auditado)
Aluguéis com partes relacionadas	13.575	1.036	22.542	9.926
Aluguéis	191	91	191	91
Venda de terreno		774		774
Impostos sobre aluguéis	(557)	(41)	(885)	(366)
	13.209	1.860	21.849	10.425

16. Despesas por natureza

	2023	Controladora 2022 (não auditado)	2023	Consolidado 2022 (não auditado)
Custo de terreno vendido	-	(1.080)	-	(1.080)
Despesas com imóveis	(289)	(36)	(289)	(36)
Multas, impostos e taxas	(28)	(1)	(30)	(2)
Despesas com software	(6)	(6)	(12)	(11)
Outras despesas gerais	(131)	(12)	(131)	(12)
Depreciação	(3.828)	-	(3.828)	-
	(4.282)	(1.136)	(4.290)	(1.142)
	2023	2022	2023	2022
Despesas gerais e administrativas	(454)	(56)	(462)	(62)
Custo	(3.828)	(1.080)	(3.828)	(1.080)
	(4.282)	(1.136)	(4.290)	(1.142)

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
Despesa financeira				
Juros empréstimos	(16.759)	-	(16.764)	(13)
Despesas contratuais	(170)		(170)	
Outras despesas financeiras	(61)	(268)	(78)	(288)
Total das despesas financeiras	(16.991)	(268)	(17.012)	(301)
Receita financeira				
Variação monetária contrato sub-rogação	3.409	-	3.409	
Juros recebidos de aplicações financeiras	315	20	564	78
Total da receita financeira	3.724	20	3.973	78
Resultado financeiro, líquido	(13.267)	(248)	(13.038)	(223)

18. Despesa de imposto de renda e contribuição social

	Controladora				Consolidado			
	2023		2022		2023		2022	
	IRPJ	CSLL	(não auditado)		IRPJ	CSLL	(não auditado)	
		IRPJ	CSLL			IRPJ	CSLL	
Receita bruta de aluguéis	13.766	13.766	1.901	1.901	22.733	22.733	10.791	10.791
Lucro presumido 32%	4.405	4.405	285	285	7.275	7.275	3.130	3.130
Rendimentos aplicações financeiras e outras	152	152	-	-	202	202	-	-
Base de cálculo	4.557	4.557	285	285	7.477	7.477	3.130	3.130
IRPJ/CSLL	(684)	(410)	(43)	(26)	(1.122)	(673)	(470)	(282)
IRPJ adicional 10%	(432)	-	(5)	-	(700)	-	(265)	-
Juros e multas por atraso	(167)	-	(14)	-	(300)	-	(14)	-
Despesa Imposto de renda e contribuição social	(1.283)	(410)	(62)	(26)	(2.122)	(673)	(749)	(282)
Tributos corrente	(1.283)	(410)	(62)	(26)	(2.122)	(673)	(749)	(282)

19. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão sumariadas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados salvo disposição em contrário.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

19.1 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas) nas quais o Grupo detém o controle. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos para a aquisição de controladas em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

(b) Perda de controle em controladas

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

19.2 Conversão de moeda estrangeira

(a) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas do Grupo são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua (a “moeda funcional”).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em R\$, que é a moeda funcional da Empresa e, também, a moeda de apresentação do Grupo.

(b) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas 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, caixa e equivalentes de caixa são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira. Todos os outros ganhos e perdas cambiais são apresentados na demonstração do resultado como “Outros ganhos (perdas), líquidos”.

As alterações no valor justo dos títulos monetários em moeda estrangeira, classificados como ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, são separadas entre as variações cambiais relacionadas com o custo amortizado do título e as outras variações no valor contábil do título. As variações cambiais do custo amortizado são reconhecidas no resultado, e as demais variações no valor contábil do título são reconhecidas no patrimônio.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

As variações cambiais de ativos e passivos financeiros não monetários, como os investimentos em ações classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos no resultado como parte do ganho ou da perda do valor justo. As variações cambiais de ativos financeiros não monetários, por exemplo, os investimentos em ações classificados como ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, estão incluídas na conta “Ajustes de avaliação patrimonial” no patrimônio líquido.

19.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem, dinheiro em caixa, os depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de três meses, ou menos e com risco insignificante de mudança de valor.

19.4 Instrumentos financeiros

19.4.1 Classificação

A Empresa classifica seus ativos financeiros sob a categoria mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Reconhecimento e desreconhecimento

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Empresa se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Empresa tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

19.4.2 Mensuração

No reconhecimento inicial, a Empresa 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.

A mensuração subsequente de títulos de dívida depende do modelo de negócio da Empresa para gestão do ativo, além das características do fluxo de caixa do ativo. Classifica seus títulos de dívida de acordo com as categorias de mensuração a seguir:

Os ativos, que são mantidos para coleta de fluxos de caixa contratuais quando tais fluxos de caixa representam apenas pagamentos do principal e de juros, são mensurados ao custo amortizado. As receitas com juros provenientes desses ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Quaisquer ganhos ou perdas devido à baixa do ativo são reconhecidos diretamente no resultado e apresentados em outros ganhos/(perdas) juntamente com os ganhos e perdas cambiais. As perdas por *impairment* são apresentadas em uma conta separada na demonstração do resultado.

19.4.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

19.5 Contas a receber

As contas a receber correspondem aos valores a receber de clientes, locação e administração de bens imóveis. Essas contas são reconhecidas pelo valor da transação e, subseqüentemente, mensuradas pelo valor de custo.

19.6 Estoques

Os estoques são demonstrados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo dos empreendimentos em construção. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das propriedades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

19.7 Propriedades para investimento

A Empresa é proprietária de terrenos e edificações mantidos para fins de renda de aluguel de longo prazo e de valorização. As propriedades para investimento estão registradas em 31 de dezembro de 2023 ao custo de aquisição menos a depreciação acumulada pela utilização dos imóveis.

19.8 Imposto de renda e contribuição social corrente

Conforme permitido pela lei fiscal, as receitas relacionadas a venda de terrenos ou imóveis e receitas com aluguel são tributadas com base no regime de caixa, já outras receitas são tributadas pelo regime de competência.

A Empresa adota o critério de apuração pelo lucro presumido, com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a: i) 8% (venda de terrenos ou imóveis) e 32% (locação de imóvel) do faturamento da Empresa acrescido de outras receitas operacionais para fins de imposto de renda; ii) 12% (venda de terrenos ou imóveis) e 32% (locação de imóveis) da mesma base tributável para fins de contribuição social. Para o imposto de renda aplica-se alíquota de 15% sobre o lucro presumido tributável, acrescido do adicional 10% e para a contribuição social aplica-se alíquota de 9% sobre o lucro presumido tributável.

As despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social do período trimestral compreendem os impostos corrente. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. O Imposto de Renda e a Contribuição Social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar.

19.9 Capital social

As quotas de capital são classificadas no patrimônio líquido.

19.10 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor do custo da contraprestação recebida pela locação e administração de imóveis no curso normal das atividades da Empresa. A receita é apresentada líquida dos impostos.

A Empresa reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança e quando é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Notas explicativas da administração às demonstrações
Financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

19.11 Novas normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2023. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis"**: de acordo com o IAS 1 – "*Presentation of financial statements*", para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 "*Classification of liabilities as current or non-current*", cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: *covenants*), mesmo que a mensuração contratual do *covenant* somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses.

Subsequentemente, em outubro de 2022, nova alteração foi emitida para esclarecer que passivos que contém cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob *covenants* somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante. Somente *covenants* com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data.

A alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco do passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. A alteração de 2022 mudou a data de aplicação da alteração de 2020. Desta forma, ambas as alterações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

- **Alteração ao IFRS 16 – "Arrendamentos"**: a alteração emitida em setembro de 2022 traz esclarecimentos sobre o passivo de arrendamento em uma transação de venda e relocação ("sale and leaseback"). Ao mensurar o passivo de locação subsequente à venda e relocação, o vendedor-arrendatário determina os "pagamentos da locação" e os "pagamentos da locação revistos" de forma que não resulte no reconhecimento pelo vendedor-locatário de qualquer quantia do ganho ou perda relacionada ao direito de uso que retém. Isto poderia afetar particularmente as transações de venda e relocação em que os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2024.
- **Alterações ao IAS 7 "Demonstração dos Fluxos de Caixa" e IFRS 7 "Instrumentos Financeiros: Evidenciação"**: a alteração emitida pelo IASB em maio de 2023, traz novos requisitos de divulgação sobre acordos de financiamento de fornecedores ("supplier finance arrangements – SFAs") com o objetivo de permitir aos investidores avaliar os efeitos sobre os passivos de uma entidade, os fluxos de caixa e a exposição ao risco de liquidez. Acordos de financiamento de fornecedores são descritos, nessa alteração, como sendo acordos em que um ou mais provedores de financiamento se oferecem para pagar valores que uma entidade deve aos seus fornecedores, e a entidade concorda em pagar de acordo com os termos e condições do acordo na mesma data, ou em uma data posterior, que os fornecedores são pagos. Os acordos normalmente proporcionam à entidade condições de pagamento estendidas, ou aos fornecedores da entidade condições de recebimento antecipado, em comparação com a data de vencimento original da fatura relacionada.

As novas divulgações incluem as seguintes principais informações:

- Os termos e condições dos acordos SFAs.
- Para a data de início e fim do período de reporte:
 - O valor contábil e as rubricas das demonstrações financeiras associadas aos passivos financeiros que são parte de acordos SFAs.

Incopar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações

Financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicados de outra forma

(ii) O valor contábil e as rubricas associadas aos passivos financeiros em (i) para os quais os fornecedores já receberam pagamento dos provedores de financiamento.

(iii) Intervalo de datas de vencimento de pagamentos de passivos financeiros em (i) e contas a pagar comparáveis que não fazem parte dos referidos acordos SFAs.

(c) Alterações que não afetam o caixa nos valores contábeis de passivos financeiros em b(i)

(d) Concentração de risco de liquidez com provedores financeiros.

O IASB forneceu isenção temporária para divulgação de informações comparativas no primeiro ano de adoção dessa alteração. Nesta isenção, também estão incluídos alguns saldos iniciais de abertura específicos. Além disso, as divulgações exigidas são aplicáveis apenas para períodos anuais durante o primeiro ano de aplicação.

A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2024.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

Não há outras normas contábeis IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: DE62233EFA194ED8990A580BADDC2BD4

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: INCOPAR23.DEZ.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 25

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Paula Andressa Rossato Bersellini

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

paula.bersellini@pwc.com

Endereço IP: 201.56.164.188

Rastreamento de registros

Status: Original

28 de março de 2024 | 18:37

Portador: Paula Andressa Rossato Bersellini

paula.bersellini@pwc.com

Local: DocuSign

Status: Original

28 de março de 2024 | 21:02

Portador: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Local: DocuSign

@pwc.com

Eventos do signatário

Carlos Alexandre Peres

carlos.peres@pwc.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

 FDD4145B88A8490...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 137.83.204.112

Registro de hora e data

Enviado: 28 de março de 2024 | 18:39

Reenviado: 28 de março de 2024 | 20:59

Visualizado: 28 de março de 2024 | 21:01

Assinado: 28 de março de 2024 | 21:02

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Paula Andressa Rossato Bersellini

paula.bersellini@pwc.com

Manager

PwC

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Copiado

Enviado: 28 de março de 2024 | 21:02

Visualizado: 28 de março de 2024 | 21:02

Assinado: 28 de março de 2024 | 21:02

Eventos com testemunhas**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28 de março de 2024 18:39
Entrega certificada	Segurança verificada	28 de março de 2024 21:01
Assinatura concluída	Segurança verificada	28 de março de 2024 21:02
Concluído	Segurança verificada	28 de março de 2024 21:02

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------