



Brasal Incorporações S.A.

CNPJ: 00.323.063/0001-99

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Avisos: 1) As demonstrações financeiras apresentadas são demonstrações financeiras resumidas e não devem ser consideradas isoladamente para a tomada de decisão. O entendimento da situação financeira e patrimonial da companhia demanda a leitura das demonstrações financeiras completas auditadas, elaboradas na forma da legislação societária e da regulamentação contábil aplicável. 2) As demonstrações financeiras completas auditadas, incluindo o respectivo relatório do auditor independente, estão disponíveis no seguinte endereço eletrônico: <https://www.brasal.com.br/demonstracoes-financeiras/>

BALANÇOS PATRIMONIAIS - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	11.591	11.455	61.493	126.290
Contas a receber	6	-	-	320.946	293.797
Estoques	7	2.875	2.718	452.327	309.358
Tributos a recuperar		-	-	348	174
Partes relacionadas	8	11	-	-	-
Outros ativos		2.211	3.689	20.472	19.035
Total do ativo circulante		16.692	17.862	855.586	748.654
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	164.968	134.347
Estoques	7	-	-	203.749	224.582
Partes relacionadas	8	8.197	22.840	5.422	25.975
Outros ativos		8.539	6.383	9.618	8.589
Investimentos	9	1.271.048	898.231	47.835	52.613
Imobilizado		9.021	7.975	39.226	25.055
Intangível		230	230	230	230
Total do ativo não circulante		1.297.035	935.659	471.048	471.391
Total do ativo		1.313.727	953.521	1.326.634	1.220.045

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante					
Fornecedores	10	423	6.726	29.158	20.447
Empréstimos e financiamentos	11	24.690	24.516	151.553	110.655
Imóveis a pagar	13	-	1.433	37.905	30.700
Tributos a recolher		1.103	1.938	5.954	5.412
Obrigações trabalhistas		6.309	10.605	16.038	17.604
Tributos diferidos	12	-	-	10.060	8.388
Adiantamento de clientes	14	-	-	136.397	130.028
Partes relacionadas	8	581.520	244.238	76	-
Dividendos a pagar		1.997	-	1.997	-
Outros passivos		87	109	11.075	14.079
Total do passivo circulante		616.129	289.565	400.753	337.313
Não circulante					
Fornecedores	10	-	560	711	7.206
Empréstimos e financiamentos	11	13.551	32.351	155.425	165.856
Imóveis a pagar	13	-	-	38.940	41.593
Tributos diferidos	12	-	-	4.733	3.836
Obrigações trabalhistas		2.634	3.078	2.742	3.099
Partes relacionadas	8	4.377	26.448	5.336	26.869
Provisão para garantia de obra	15	-	-	18.695	11.987
Provisão para passivo a descoberto	9	55	1.610	-	-
Provisão para demandas judiciais	16	1.010	1.085	3.623	4.827
Total do passivo não circulante		21.627	65.132	230.205	265.273
Patrimônio líquido					
Capital social	17	284.137	284.137	284.137	284.137
Adiantamento para futuro aumento de capital		79.871	1.363	79.871	1.363
Reserva Legal		6.809	5.758	6.809	5.758
Reserva de lucros retidos		305.154	307.566	305.154	307.566
		675.971	598.824	675.971	598.824
Participações de não controladores		-	-	19.705	18.635
Total do patrimônio líquido		675.971	598.824	695.676	617.459
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.313.727	953.521	1.326.634	1.220.045

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

31 de dezembro de 2022

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

1. Contexto operacional

A Brasal Incorporações S.A. foi constituída em 04 de julho de 1972 e possui sua sede administrativa localizada na cidade de Brasília. A Companhia atua no segmento de participação societária em empresas cujo ramo de atividade é o de incorporação e construção de imóveis, tendo sua área geográfica de atuação nos Estados de Goiás, Distrito Federal e Minas Gerais.

Em 05 de agosto de 2021, nos termos do disposto nos artigos 1.113 a 1.115 da Lei nº 10.406/2002 e 220 a 222 da Lei nº 6.404/1976 e conforme estabelecido nos Arts. 62 a 67 da Instrução Normativa DREI nº 811/2020, os sócios decidem aprovar a transformação da Sociedade Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda. em Sociedade Anônima Fechada, que passou a denominar-se Brasal Incorporações S.A.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs). Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as empresas investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs), demonstradas na Nota Explicativa nº 4, foram criadas com o objetivo de desenvolver a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente estas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

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

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pela diretoria da Companhia em 30 de março de 2023.

2.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

2.2 Perdas por redução ao valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.2.1 Provisões para demandas judiciais

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

2.2.3 Provisões para garantia de obra

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item 3.11 acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.2.4 Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

2.2.5 Provisão para distritos

A Companhia constitui provisão para distritos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contra-patrimônio.

As estimativas relacionadas ao reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários e demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 3 a seguir.

3. Políticas contábeis

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

A Companhia aplica o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades de incorporação imobiliárias.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros retidos	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros acumulados	Total controladores	Participação atribuível aos controladores	de não Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	279.000	-	-	-	218.351	497.351	4.412	501.763
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	115.158	115.158	2.464	117.622
Dividendos intermediários pagos	-	-	-	-	(20.185)	(20.185)	-	(20.185)
Transação de capital	5.137	-	-	-	-	5.137	11.688	16.825
Constituição da reserva legal	-	5.758	-	-	(5.758)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	307.566	-	(307.566)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	1.363	-	1.363	71	1.434
Saldos em 31 de dezembro de 2021	284.137	5.758	307.566	1.363	-	598.824	18.635	617.459
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	21.021	21.021	4.344	25.365
Dividendos intermediários pagos	-	-	(20.385)	-	-	(20.385)	(5.676)	(26.061)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	2.402	2.402
Constituição da reserva legal	-	1.051	-	-	(1.051)	-	-	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	-	(1.997)	(1.997)	-	(1.997)
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	17.973	-	(17.973)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	78.508	-	78.508	-	78.508
Saldos em 31 de dezembro de 2022	284.137	6.809	305.154	79.871	-	675.971	19.705	695.676

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	19	1.330	5.181	655.535
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	(3.395)	(481.675)
Lucro bruto		1.330	1.786	173.860
Despesas gerais e administrativas	21	(54.385)	(50.419)	(54.813)
Despesas comerciais	22	(7)	(24)	(43.705)
Despesas com obras concluídas	23	(234)	(732)	(17.030)
Outras receitas (despesas) operacionais		(2.217)	(1.026)	(8.339)
Resultado da equivalência patrimonial	9	84.786	169.883	(1.389)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		29.273	119.468	48.584
Recargas financeiras	24	42	310	4.422
Despesas financeiras	24	(8.116)	(4.098)	(12.834)
Resultado financeiro, líquido		(8.074)	(3.788)	(8.412)
Resultado antes do IRPJ e CSLL		21.199	115.680	40.172
Imposto de renda e contribuição social	12.2	(178)	(522)	(14.807)
Lucro líquido do exercício		21.021	115.158	25.365
Resultado abrangente atribuível aos:				
Controladores			21.021	115.158
Não controladores			4.344	2.464

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	21.021	115.158	25.365	117.622
Resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	21.021	115.158	25.365	117.622
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	21.021	115.158	21.021	115.158
Acionistas não controladores	-	-	4.344	2.464

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	21.199	115.680	40.172	133.299
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão para demandas judiciais	(226)	(1.935)	(851)	(2.621)
Provisão para distritos	-	-	33.171	4.070
Depreciação e amortização	576	285	8.358	4.872
Provisão para garantia de obra	-	-	6.708	6.034
Juros e variação monetária	7.385	3.747	10.673	5.857
Impairment de ativos (ágio)	-	-	5.884	-
Equivalência patrimonial	(84.786)	(169.883)	1.389	(4.604)
	(55.852)	(52.106)	105.504	146.907
Variações nos ativos e passivos:				
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:				
Contas a receber	-	988	(90.941)	(92.120)
Estoques	(161)	313	(122.136)	(168.511)
Tributos a recuperar	-	28	(174)	(16)
Outros ativos	(678)	(3.253)	(2.342)	1.622
Decréscimo/(acréscimo) em passivos:				
Fornecedores	(6.863)	5.932	2.216	(22.078)
Imóveis a pagar	(1.433)	1.433	4.552	4.914
Obrigações trabalhistas	(3.637)	1.688	(1.923)	4.523
Tributos diferidos	-	(3)	2.569	1.908
Tributos a recolher	(2.116)	418	(14.265)	(13.644)
Outros passivos	129	(876)	(3.357)	(6.516)
Adiantamento de clientes	-	(1.813)	6.909	48.814
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(70.611)	(47.251)	(113.388)	(94.197)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Redução (aporte) de capital em investimentos	(121.120)	(230.541)	(217)	16.239
Distribuição de lucros de investidas	22.621	61.949	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(191.067)	(23.858)	-	71
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(1.622)	(6.609)	(22.529)	(22.274)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(291.208)	(199.059)	(22.746)	(5.964)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:				
Captação de empréstimos e financiamentos	6.700	68.000	194.470	334.841
Pagamento de empréstimos e financiamentos (principal e juros)	(32.711)	(20.597)	(174.676)	(195.623)
Partes relacionadas	329.843	219.350	(904)	11.363
Aporte para futuro aumento de capital	78.508	1.363	78.508	11.643
Distribuição de lucros	(20.385)	(20.185)	(26.061)	(20.185)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	361.955	247.931	71.337	132.039
Aumento (redução) no saldo de caixa e equivalentes de caixa	136	1.621	(64.797)	31.878
Caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	11.455	9.834	126.290	94.412
No final do exercício	11.591	11.455	61.493	126.290



ração e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

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

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.3. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1. Em função dos créditos perante os clientes possuírem garantia real do próprio imóvel não é constituída provisão para perdas de crédito esperadas, considerando o risco de perda como insignificante. Houve provisões de distritos, onde foram considerados, os clientes com parcelas inadimplentes, nos empreendimentos. No cálculo, foram abatidos os custos com impostos e taxas de administração.

3.4. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção. Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

3.5. Investimentos

Em controladas ou com acordo de participação

De acordo com o CPC 36 (R3), existe somente uma base de consolidação, o controle. Consequentemente, o CPC 36 (R3) inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação com outros empreendedores, formando uma "Joint Venture" (controle compartilhado).

Participações em entidades controladas

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, conforme CPC 18 (R2). De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecido como receita (ou despesa) operacional. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidas de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia. A Companhia e suas controladas avaliam periodicamente o valor recuperável de seus investimentos, quando existem indícios que o valor registrado possa não ser recuperado através das operações da Companhia.

3.5. Investimentos-Continuação

Participações em entidades controladas

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação da Companhia.

Acordos de participação

De acordo com o CPC 19 (R2), os acordos de participação são as obrigações das partes. Resumidamente, a classificação depende se o investidor tem direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da Entidade ou se o investidor tem direitos e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da Entidade. Consequentemente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as joint ventures são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

3.6. Fornecedores

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

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o seu valor residual são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

3.8. Adiantamento de clientes

Nas obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.1. Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.1, são controlados no passivo na conta "Adiantamentos de clientes".

3.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

3.10. Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de avaliação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de "Ativo imobilizado", desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens.

A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.1.

3.11. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas principalmente por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 3.1).

3.12. Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

3.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Além da opção pelo regime de lucro presumido, as controladas também optaram pelo RET - Regime Especial de Tributação, em que as receitas oriundas exclusivamente das atividades que envolvem negociação de unidades imobiliárias são submetidas à alíquota única de 4%. As demais receitas são oferecidas à tributação com base no lucro presumido, quando aplicável. Quando a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota Explicativa nº 12.

3.14. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado e valor justo por meio do resultado, e os passivos financeiros não derivativos na categoria de passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

Ativos financeiros

Exceto para o saldo de conta a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidências objetivas de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como o resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados na categoria de passivos financeiros.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

3.14. Instrumentos financeiros

Passivos financeiros

A Companhia não designou passivos financeiros como valor justo por meio do resultado, permeando todos classificados como custo amortizado. Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Os juros transcorridos dos empréstimos e financiamentos dire-

tamente relacionados a fase de construção foram capitalizados ao ativo na rubrica de estoques e passaram a ser contabilizados na conta de resultado como despesas financeiras após a conclusão do empreendimento.

3.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente. Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária controlados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira. A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades.

3.16. Moeda funcional e de apresentação

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

3.17. Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2023

Na preparação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações às IFRS e aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entrarão obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2023.

3.17. Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2023

Alterações ao IAS 1: Classificação dos passivos como circulante ou não circulante (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis).

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- Que significa um direito de postergar a liquidação;
 - Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
 - Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergar;
 - Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetam sua classificação.
- As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis).

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de "estimativa contábil". As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, elas esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

3.17. Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2023

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis).

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornecem guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

A Companhia está atualmente revisando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas.

Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis).

Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que não originem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o início de um período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais longo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todos os diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento. A Companhia está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Administradores e aos Acionistas
Brasal Incorporações S.A.
Brasília - DF

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brasal Incorporações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Enfase
Conforme descrito nas notas explicativas nos. 2 e 3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia e suas controladas, para

o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, sobre a aplicação da NBC TG 47 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da diretoria pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas
A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operacional, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras 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 detectará eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos

procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

■ Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

■ Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

■ Concluímos sobre a adequação do uso da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nossa relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

■ Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília, 30 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-25091159/O-6

Alexandre Dias Fernandes
Contador CRC DF-012460/O-2

