



Brasal Participações S.A.

CNPJ: 36.756.997/0001-51

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)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	32.017	7.647	153.430	152.074
Aplicações financeiras de curto prazo	6	111.306	163.399	111.306	163.399
Contas a receber	7	13.765	11.720	375.483	332.438
Estoques	8	-	-	674.012	501.729
Tributos a recuperar		4.990	2.102	7.316	2.920
Outros ativos		3.825	2.654	32.095	36.954
Total do ativo circulante		165.903	187.522	1.353.642	1.189.514
Não circulante					
Contas a receber	7	-	-	165.048	134.427
Estoques	8	-	-	203.749	224.582
Partes relacionadas	9	-	-	4.507	4.497
Dividendos a receber	9	6.938	26.492	988	1.409
Outros ativos		18	37	13.687	14.074
Investimentos	10	1.318.122	871.973	570.477	54.979
Imobilizado	11	50.466	29.419	322.236	173.643
Intangível		370	378	3.591	3.628
Total do ativo não circulante		1.375.914	928.299	1.284.283	611.239
Total do ativo		1.541.817	1.115.821	2.637.925	1.800.753

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	12	1.359	170	96.197	53.065
Empréstimos e financiamentos	13	24.327	419	314.568	116.458
Imóveis a pagar	15	-	-	37.905	30.700
Tributos a recolher		383	268	8.490	1.286
Obrigações trabalhistas		2.517	1.720	23.949	29.881
Partes relacionadas	9	-	50.285	76	50.285
Dividendos a pagar	9	39.183	2.055	40.142	2.475
Tributos diferidos	14.1	-	-	10.060	8.448
Adiantamento de clientes	16	-	-	141.717	135.904
Outros passivos		55	32	28.311	25.288
Total do passivo circulante		67.824	54.949	701.415	453.790

Não circulante					
Fornecedores	12	-	-	711	7.206
Empréstimos e financiamentos	13	107.114	120.448	359.633	307.636
Imóveis a pagar	15	-	-	38.940	41.593
Tributos diferidos	14.1	-	-	87.434	3.836
Obrigações trabalhistas		-	-	2.742	3.102
Partes relacionadas	9	20.642	21.501	20.642	72
Provisão para garantia de obra	17	-	-	19.430	12.722
Contas a pagar por aquisição de investimento		-	-	8.413	-
Provisão para passivo a descoberto	10	41	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	18	286	286	11.310	14.805
Total do passivo não circulante		128.083	142.235	549.255	390.972

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 Participações S.A. ("Companhia"), constituída em 04 de julho de 1972, é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na TR SIA Trecho 2, Lote 630, na cidade de Brasília, Distrito Federal, é uma holding do Grupo Brasal que atua nos setores:					
Incorporações - atua em empresas cujo ramo de atividade é o de incorporação e construção de imóveis, por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros, tendo sua área geográfica de atuação nos Estados de Goiás, Distrito Federal e Minas Gerais. Os empreendimentos desenvolvidos 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 do segmento.					
Veículos - é representante das marcas Volkswagen e Ford, comercializa veículos novos, seminovos e peças, além de oferecer assistência técnica especializada no Distrito Federal.					
Combustíveis - representa as bandeiras Shell e Petrobrás e possui filiais em pontos estratégicos do Distrito Federal. É reconhecida no sistema de distribuição de combustíveis regional.					
Energia - geração e o comércio atacadista de energia elétrica, o comércio atacadistas de máquinas e equipamentos de produção e armazenamento de energia elétrica, a prestação de serviços de instalação e manutenção elétrica, a prestação de serviços de engenharia bem como a realização de estudos e projetos comerciais, industriais e de serviços, e a sua implantação, a intermediação e assessoria de negócios, no país ou no exterior, importação de bens e serviços, e a participação em outras sociedades como sócia quotista ou acionista, operando como holding de instituições não financeiras.					
Serviços - administração e locação de imóveis, corretagem de seguros bem como, hotelaria.					
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.					
A divulgação das participações societárias em cada empresa do Grupo está apresentada na nota explicativa no 4. Os dados não financeiros incluídos nesta demonstração financeira, tais como geração de energia em MW e aspectos qualitativos para determinar a cobertura de seguros, não foram auditados/revistos pelos auditores independentes					
2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e individuais e consolidadas					
2.1 Declaração de conformidade					
As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil pela Companhia e suas controladas, que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).					
Dentre essas normas está incluído o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinado às entidades de incorporação imobiliária, 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).					
Foram adotadas também as exigências regulatórias destinadas às empresas controladas do segmento de Energia Elétrica, pautadas no Manual de Contabilidade do Setor Elétrico, ajustado em 2021, pela Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL, exercício em que promoveu a revisão das normas e procedimentos contidos no Plano de Contas do Serviço Público de Energia Elétrica e instituiu o citado manual, contemplando além das instruções contábeis, o roteiro para divulgação de informações econômicas e financeiras, resultando em importantes alterações nas práticas contábeis e de divulgação, até então aplicáveis, às empresas do setor, sendo as normas contidas no referido Manual de aplicação compulsória a partir de 1º de janeiro de 2002.					

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital social	Capital a integralizar	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de Lucros		Lucros acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
				Reserva legal	Reserva de lucros retidos				
Saldos em 31 de dezembro de 2020	445.000	(261)	-	4.644	274.865	-	724.248	9	724.257
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	86.085	-	-	-	86.085	-	86.085
Adição por ganho de controle em investimento	-	-	-	-	-	-	-	18.747	18.747
Integralização de capital	-	261	-	-	-	-	261	-	261
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	124.043	124.043	1.919	125.962
Constituição de reserva legal	-	-	-	6.202	-	(6.202)	-	-	-
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	-	16.608	16.608
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	71	71
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(12.404)	(12.404)	-	(12.404)
Dividendos intermediários	-	-	-	-	-	(3.596)	(3.596)	-	(3.596)
Constituição da reserva de lucros retidos	-	-	-	-	101.841	(101.841)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	445.000	-	86.085	10.846	376.706	-	918.637	37.354	955.991
Aumento de capital	213.888	-	(86.085)	-	-	-	-	-	127.803
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	247.290	247.290	3.085	250.375
Constituição de reserva legal	-	-	-	12.365	-	(12.365)	-	-	-
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	-	335	335
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	105.672	-	-	-	-	4.855	110.527
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(23.492)	(23.492)	-	(23.492)
Dividendos intercalares deliberados	-	-	-	-	-	(30.000)	(30.000)	(4.284)	(34.284)
Constituição da reserva de lucros retidos	-	-	-	-	181.433	(181.433)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	658.888	-	105.672	23.211	558.139	-	1.345.910	41.345	1.387.255

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional líquida	21	-	-	1.357.443	1.318.439
Custos dos imóveis, mercadorias e serviços prestados	22	-	-	(1.109.592)	(1.023.770)
Lucro bruto				247.851	294.669
Despesas gerais e administrativas	23	(4.636)	(3.690)	(115.604)	(99.300)
Despesas comerciais	24	-	-	(43.890)	(33.986)
Despesas com obras concluídas	25	-	-	(17.030)	(12.504)
Resultado da equivalência patrimonial	10	244.331	133.902	9.519	4.603
Outras receitas (despesas) operacionais	26	(1.089)	405	201.975	7.731
Resultado operacional antes do resultado financeiro		238.606	130.617	282.821	161.213
Receitas financeiras	27	22.554	7.708	34.874	14.204
Despesas financeiras	27	(12.870)	(14.282)	(45.605)	(23.776)
Resultado financeiro, líquido		9.684	(6.574)	(10.731)	(9.572)
Resultado antes do IRPJ e CSLL		248.290	124.043	272.090	151.641
Imposto de renda e contribuição social corrente	14.2	(1.000)	-	(21.715)	(25.679)
Lucro líquido do exercício		247.290	124.043	250.375	125.962
Resultado atribuível aos:					
Controladores				247.290	124.043
Não controladores				3.085	1.919

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	247.290	124.043	250.375	125.962
Resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	247.290	124.043	250.375	125.962
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	-	-	247.290	124.043
Acionistas não controladores	-	-	3.085	1.919

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia. Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Companhia em 13 de setembro de 2023.

2.2 Declaração de continuidade

A Administração avaliou a capacidade da Companhia e de suas controladas em continuar operando normalmente e está convencida de que elas possuem recursos para dar continuidade aos seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando. Assim, estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

2.3 Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, com exceção de certos instrumentos financeiros e dos pagamentos baseados em ações, mensurados pelo valor justo.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais ("R\$"), que é a moeda funcional e moeda de apresentação da Companhia.

2.4 Estimativas e julgamentos contábeis

Na aplicação das políticas contábeis o Grupo para a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas esse período, ou também em períodos posteriores, se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

Os principais temas que envolvem julgamentos e estimativas efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo são os seguintes:

- Custo estimado e receitas de incorporações de imóveis - método POC (notas 21 e 22)
- Provisão para garantia de obras (nota 17)
- Provisão para perda esperada de crédito e distratos (nota 7);
- Vidas úteis do ativo imobilizado e prazo de amortização dos intangíveis com vidas úteis definidas (notas 11);
- 2.4 Estimativas e julgamentos contábeis
- Provisão demandas judiciais e mensuração e risco e valores das contingências passivas de risco possível (nota 18);
- Análise de indicativos de redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (notas 10 e 11);
- Alocação do preço de aquisição das aquisições societárias (nota 3);

3. Sumário das políticas contábeis aplicadas

3.1. Reconhecimento da receita

Incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Companhia aplicou 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.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- 1) identificação do contrato;
 - 2) identificação das obrigações de desempenho;
 - 3) determinação do preço da transação;
 - 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
 - 5) reconhecimento da receita.
- A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais:	247.290	124.043	272.090	151.641
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão para demandas judiciais	-	(325)	(3.142)	(9.653)
Provisão para devedores duvidosos e distratos	-	-	-	32.894



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

Demais empresas
As demais controladas da Companhia efetuam o reconhecimento da receita representando a transferência ou promessa de bens ou serviços a clientes no montante que reflete sua consideração de qual valor espera ser capaz de trocar por aqueles bens ou serviços. Especificamente, a Companhia aplica o modelo de 5 passos para o reconhecimento da receita, requerido pela norma:

- Identificar o(s) contrato(s) com o cliente.
- Identificar as obrigações de desempenho definidas no contrato.
- Determinar o preço da transação.
- Alocar o preço da transação às obrigações de desempenho previstas no contrato.
- Reconhecer a receita quando (ou conforme) a entidade atende cada obrigação de desempenho.

As demais controladas da Companhia reconhecem a receita quando o "controle" dos bens ou serviços de uma determinada operação é transferido ao cliente.

As demais controladas da Companhia reconhecem a receita pelo valor justo da contraprestação a receber no momento em que os produtos são entregues aos clientes.

3. Políticas contábeis

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

Incorporações imobiliárias

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

Demais empresas

Para as demais empresas controladas, são apresentadas igualmente, aos valores presentes e de realização, de acordo com o regime de competência, sendo constituída provisão para perdas de crédito esperada, de acordo com análise do prazo de vencimento e inadimplência.

3.4. Imóveis a comercializar - segmento de incorporações imobiliárias

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois o menor e estão compostos por terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos (numeração ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros) e despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

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

3. Políticas contábeis

3.5. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

Se a combinação de negócios for realizada em estágios, o valor justo na data de aquisição da participação societária previamente detida no capital é reavaliado a valor justo na data de aquisição, sendo os impactos reconhecidos na demonstração do resultado.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos). Se o valor justo dos ativos líquidos adquiridos for superior à contraprestação agregada transferida, o ganho é contabilizado no resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de perdas do valor recuperável, se houver. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado às respectivas unidades geradoras de caixa que se espera sejam beneficiadas pela combinação. Quando um ágio fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído no custo da operação ao apurar o ganho ou perda na alienação.

3. Políticas contábeis

3.6. 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 reconhecidos 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.

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 Companhia 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. Políticas contábeis

3.7. Fomecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios.

Em relação especificamente ao segmento de Incorporações imobiliárias, as contas a pagar por aquisição de

imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos do segmento. 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.

3.8. 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.

3.9. Adiantamento de clientes - incorporações imobiliárias

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 do segmento 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 3.1.7.

3. Políticas contábeis

3.9. Adiantamento de clientes - incorporações imobiliárias

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".

3.10. 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.

3.11. 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 veiculação. Em relação ao segmento de Incorporações, os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e de 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. Políticas contábeis

3.12. Despesas com vendas a apropriar - incorporações imobiliárias

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).

3.13. 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.

3.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A Companhia optou pelo regime de lucro real e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido e lucro real.

Além da opção pelo regime de lucro presumido, as controladas do segmento de Incorporações Imobiliárias 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 14.

3. Políticas contábeis

3.15. 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 contas a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva 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 de uma maneira confiável.

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.

Passivos financeiros

A Companhia não designou passivos financeiros como valor justo por meio do resultado, permanecendo 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.

Em relação aos juros transcorridos dos empréstimos e financiamentos, relativos ao segmento de Incorporações Imobiliárias, diretamente relacionados a fase de construção, foram capitalizados ao ativo na rubrica de estoques e passam a ser contabilizados na conta de resultado como despesas financeiras após a conclusão do empreendimento.

3. Políticas contábeis

3.16. Ajuste a valor presente de ativos e passivos - incorporações imobiliárias

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 contratados 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.

3.17. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)

A cada data de apresentação das demonstrações financeiras a Administração da Companhia apura se há indicação de perda no seu valor recuperável nos valores contábeis dos ativos não financeiros (imobilizado e investimentos, incluindo os ágios). Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Os fatores considerados pela Companhia e suas controladas incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos.

Os valores recuperáveis de ágio são avaliados anualmente, independentemente da existência de indicadores de perda em seus valores recuperáveis.

Os impairments reconhecidos estão destacados na nota explicativa nº 4.

3. Políticas contábeis

3.18. 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 entraram 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.

Alterações ao IAS 1: Classificação de 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:

- O 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 postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam 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.

3. Políticas contábeis

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

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, eles 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.

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 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

3. Políticas contábeis

3.18. 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)

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 Simple 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 dão origem 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 mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo 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 todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

4. Eventos subsequentes

Perda de efeitos da "coisa julgada" sobre tributos recolhidos de forma continuada

Em decisão tomada no dia 08 de fevereiro 2023, por unanimidade, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) considerou que uma decisão definitiva, a chamada "coisa julgada", sobre tributos recolhidos de forma continuada, perde seus efeitos caso a corte se pronuncie em sentido contrário. Isso porque, de acordo com a legislação e a jurisprudência, uma decisão, mesmo transitada em julgado, produz os seus efeitos enquanto perdurar o quadro fático e jurídico que a justificou. Havendo alteração, os efeitos da decisão anterior podem deixar de se produzir.

Conforme avaliação da Companhia, isso vale para os impostos de trato continuado, ou seja, aqueles que se repetem periodicamente. Não estão incluídos, por exemplo, os tributos afastados em razão de uma operação específica, pois nesses casos o objeto de decisão é único, não contínuo.

A Administração em conjunto com os assessores jurídicos da Companhia não identificou impactos para estas demonstrações financeiras. No entanto manterá o monitoramento permanente de todos os seus processos, considerando a referida decisão.

Captação de empréstimos Verde 2 Energética S.A

A controlada Verde 2 Energética SA contratou uma nova cédula de crédito bancário no montante total de R\$ 50.000 em 03 de fevereiro de 2023, garantindo por recursos financeiros mantidos em conta corrente bancárias da instituição financeira cedente, com taxa de juros de 5,77% ao ano e data de liquidação final em 26 de junho de 2023.

Aumento de capital Brasal Energia S.A

A controlada Brasal Energia SA recebeu em 18 de janeiro de 2023 aumento de capital no montante de R\$ 111.780 os quais foram integralmente subscritos e integralizados pela Companhia em moeda corrente sem emissão de novas ações. Dessa forma o capital social da controlada passou a ter o montante de R\$ 166.900 dividido em 70.697.600 ações.

* * *

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos

Acionistas e aos Administradores da

Brasal Participações S.A.

Brasília-DF

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brasal Participações 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.

Ênfase

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 concluí-

da, 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 administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e 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 audi-

toria 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 administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras 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.

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

Brasília, 13 de setembro de 2023.

ERNST & YOUNG

Audidores Independentes S.S.

CRC-2SP015199/O-6

Alexandre Dias Fernandes

Contador CRC DF-012460/O-2

Documento assinado e certificado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. A autenticidade pode ser conferida ao lado.



Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de Publicidade Legal no portal do Jornal de Brasília ou acesse o link: