

NS Empreendimento Imobiliário 23 SPE Ltda.

CNPJ/MF nº 16.993.208/0001-99

Demonstrações Financeiras

	2019		2018	
	Nota	Não auditado	Nota	Não auditado
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	4	879	10	2.848
Contas a receber	5	12.604	11	572
Estoque de imóveis em desenvolvimento	6	40.122	12	104
Adiantamento a fornecedores		343	11	950
Tributos a recuperar		19	19	19
		53.967		90.255
Não circulante				
Contas a receber	5	3.932	7	7.590
Estoque de imóveis em desenvolvimento	6	53.661	7	48.140
Partes relacionadas	7	-	8	314
Depósitos judiciais	9	11	9	20
Imobilizado		57.918		56.104
Total do ativo		111.885		146.359

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais)

	2019		2018	
	Subscrito	Adiantamento integralizar para futuro aumento	Reserva de lucros a realizar do exercício	Resultado Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017 (Não auditado)	17.365	-	40.923	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	19.775	-	78.063
Ajuste de exercícios anteriores	-	17.914	-	17.914
Prejuízo do exercício	-	-	239	239
Destinações:				
Distribuição de lucros	-	-	(5.143)	(5.143)
Redução das reservas de lucros a realizar	-	-	(2.782)	2.782
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (Não auditado)	17.365	37.689	33.237	88.291
Aumento de capital	42.849	(42.849)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	2.301	-	2.301
Integralização de capital	-	39.990	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	(25.716)
Reversão parcial da provisão de lucros a pagar de 2018	-	-	14	14
Destinações:				
Redução das reservas de lucros a realizar	-	-	(10.947)	10.947
Provisão de lucros a distribuir	-	-	(4.938)	(4.938)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	60.214	(2.859)	17.366	(14.769)

Notas explicativas às demonstrações financeiras (Em Reais)

1. Contexto operacional: A NS Empreendimento Imobiliário 23 SPE Ltda. ("Empresa"), é uma sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800 - Torre 2 - 2º andar - sala 13, São Paulo - SP. Foi constituída em 27 de fevereiro de 2012 e tem por objeto social o propósito específico de desenvolvimento de projeto de construção de condomínio residencial, composto por lotes e quadras, localizado na Avenida Tenente Marques, altura do nº 4.900, Chácara do Solar 13, na cidade de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo. O empreendimento é referente a quadra 58, com área de terreno de 127.929 m², área privativa de 44.886 m² e total de 606 unidades encontradas concluído, com a entrega dos imóveis comercializados a partir de dezembro de 2017, encerra o ano de 2019, com 495 unidades vendidas (498 em 2018), e evolução física-financeira dos custos de obra em 100% (99,63% em 2018). Em decorrência do instrumento particular de encerramento de relação societária, cessão e transferência de ativos e outras averbas celebradas entre RZK Empreendimentos Imobiliários Ltda. e BV Empreendimentos e Participações S.A., únicas sócias da NS Empreendimento Imobiliário 23 Ltda., e de acordo com a 7ª alteração do contrato social da Empresa, ambos datados de 13 de dezembro de 2019, a sócia RZK Empreendimentos Imobiliários Ltda., se retira da sociedade transferindo a totalidade de suas quotas para a sócia NS Empreendimento Imobiliário 10 S.A.

2. Apresentação das demonstrações financeiras: A Declaração de Imobilização. As demonstrações financeiras da NS Empreendimento Imobiliário 23 SPE Ltda., foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a pequenas e médias empresas, que incluem os princípios contábeis previstos na legislação societária brasileira, em consonância com a Lei nº 6.404/07 e bem como alterações introduzidas com o advento da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09, nos Pronunciamentos, Normas Orientações e nos Instrumentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), especificamente o CPC para Pequenas e Médias Empresas (PME), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras foi dada pela Administração em 25 de março de 2021. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

b. Base de mensuração: As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico e são apresentadas em Real, que é a moeda funcional e de apresentação da Empresa. c. Uso de estimativas e julgamentos: A elaboração de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a pequenas e médias empresas exige que a Administração use de julgamento na determinação e no registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Empresa revisa as estimativas e as pressupostos de forma contínua, e pelo menos anualmente, sendo as revisões reconhecidas prospectivamente.

3. Resumo das principais práticas contábeis: As políticas contábeis descritas a seguir têm sido aplicadas pela Empresa de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

a. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis: Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contábil. Os juros pré-fixados, decorrentes das vendas das unidades, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento. b. Caixa e equivalentes de caixa: Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. A Empresa considera caixa e equivalentes de caixa saldos em caixa, conta corrente de movimento e aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa estando sujeitas a insignificante risco de mudança de valor, e resgatáveis em até 90 dias. c. Clientes - promitentes compradores de imóveis: São demonstrados ao custo, acrescido de variação monetária, líquido de ajuste a valor presente. Em relação aos recebíveis por incorporação, a provisão para distritos é constituída por valor considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos os quais não possuem garantia real. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. "Impairment" de contas a receber - Provisão para e distritos: As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo devedor através da obtenção de financiamento pelo comprador junto a instituições financeiras ou, em raros casos, efetuados a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, nesses casos não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para distritos. Entretanto, em caso de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, de terminados contratos vem sendo objeto de distritos, motivo pelo qual a provisão será constituída para fazer face a margem apropriada de contratos firmados que apresentem evidências objetivas de "impairment". A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes, tendo em contrapartida a rubrica "Provisões", no balanço patrimonial. Na ocorrência de distritos de contrato de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos, recompondo os saldos de clientes e de estoque das unidades a comercializar, e revertido da provisão para distritos o montante atrelada à respectiva venda cancelada. A Empresa realiza revisão periódica de suas estimativas com o objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distritos contábeis. A administração concluiu, por meio de avaliações individuais e seus controles internos de monitoramento e cobrança, potenciais novos pedidos de distritos com probabilidade considerada provável. Para esses casos, a Empresa estimou a reserva de 20% do valor recebido para cobrar gastos com a nova venda da unidade, e considerada uma provisão para perdas com distritos de 53% do valor nominal recebido do cliente, no curso prazo, montante percebido aceitável pelos clientes nos casos de rescisão contratual amigável, e de 27% no longo prazo, do montante nominal recebido do cliente, percentual praticado no âmbito jurídico, em caso de condenação da Empresa em ação indenizatória movida pelos clientes, totalizando uma provisão de 80% dos montantes recebidos. d. Ajuste a valor presente dos ativos: Os ativos e os passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação. As contas a receber de unidades não concluídas foram ajustadas ao seu valor presente considerando o prazo e as taxas de juros praticadas à época das operações citadas para refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e aos riscos específicos do ativo. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, custos dos imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, pelo prazo de fruição dos juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. e. Estoque Imobilizado: Corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, que está demonstrada ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável, e é composto por terrenos, materiais, mão de obra contratada e gastos vinculados ao desenvolvimento do projeto imobiliário e outros correlatos. f. Redução ao valor recuperável: Os valores contábeis dos estoques são revisados a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida, caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado, sendo a perda de valor reconhecida no resultado. g. Imobilizado: O Imobilizado está registrado ao custo de aquisição ou de construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas e perdas de taxação ao valor recuperável ("impairment"), calculadas pelo método linear à redução ao valor em conta a vida útil estimada 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. h. Recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações lúcras bem como as vidas úteis e o valor residual dos mesmos são acompanhados e revisados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. As vidas úteis estimadas para os exercícios correntes e comparativos são os seguintes: Stand de vendas 15 meses; Máquinas e equipamentos 5 anos; Móveis e utensílios 10 anos. i. Demais ativos circulantes e não circulantes: São apresentados pelo valor líquido de realização. l. Passivo circulante e não circulante: Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São demonstradas pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data dos balanços. j. Instrumentos financeiros: De acordo com o CPC aplicável às Pequenas e Médias Empresas (PME), o reconhecimento, a mensuração e a evidência dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Empresa são registrados ao custo amortizado ou valor justo. A Empresa reconhece um ativo financeiro por seu valor presente à vista, incluindo o pagamento dos juros, quando aplicável. Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Empresa se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acessado de quaisquer custos de transação atribuíveis.

Aos diretores da NS Empreendimento Imobiliário 23 Ltda. São Paulo - SP

Opinião com ressalva: Examinamos as demonstrações financeiras da NS Empreendimento Imobiliário 23 Ltda. (Empresa) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da NS Empreendimento Imobiliário 23 Ltda. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a pequenas e médias empresas. Base para opinião com ressalva: A Empresa registrou durante o exercício em 31 de dezembro de 2019, nas demonstrações do resultado, valores oriundos de receitas líquidas e estoques de provisões diversas nos montantes de R\$ 2.540 mil e R\$ 1.085 mil, respectivamente, perfazendo o efeito líquido de R\$ 1.455 mil, dos quais referem-se a exercícios anteriores. Os efeitos dos referidos saldos, não foram representados nas demonstrações financeiras comparativas, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Desta forma, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, estão apresentado a maior em R\$ 1.454 mil. Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossa responsabilidade, em conformidade com tais normas, é

estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à (Empresa), 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 com ressalva. Outros assuntos: Exercício anterior não auditado: Chamamos a atenção para o fato de que não examinamos o balanço patrimonial da NS Empreendimento Imobiliário 23 Ltda. em 31 de dezembro de 2018 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, e de quaisquer notas explicativas relacionadas e, consequentemente, não expressamos uma opinião sobre eles. Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras: A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a pequenas e médias empresas, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Responsabilidades dos auditores pela auditoria das

	2019		2018	
	Nota	Não auditado	Nota	Não auditado
Receita operacional líquida	17	(28.222)	10	2.848
Custo dos imóveis vendidos	18	10.516	11	572
Lucro bruto operacional		(17.706)		11.270
Despesas administrativas	19	(1.581)	13	184
Despesas gerais e administrativas	20	(2.543)	15	1.642
Despesas receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	(9.250)	7	4.262
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		(31.080)		(15.971)
Receitas financeiras	22	9.284	12	27.523
Despesas financeiras	22	(4.497)	14	1.088
Resultado financeiro líquido		4.787		13.193
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(26.293)		(2.778)
Imposto de Renda e Contribuição Social (corrente)	23	(6)	16	35
Imposto de Renda e Contribuição Social (diferido)	23	582	14	382
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		(25.716)		(2.782)

Emprestimos com pessoas ligadas

BV Empreendimentos e Participações S.A. 4,77 -
Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda. 115 -

Passivo - Não Circulante

Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 16.c) Não auditado 37.689

NS Empreendimento Imobiliário 10 S.A. - -
Passivo - Patrimônio líquido Não auditado 37.689

O saldo do contas a receber por rateio de custos, foi liquidado com o recebimento das quadras 49; 53; 54 e 55, cedidas em dação em pagamento pelas sociedades NS Empreendimento Imobiliário 13 SPE Ltda., NS Empreendimento Imobiliário 15 SPE Ltda., NS Empreendimento Imobiliário 17 SPE Ltda., NS Empreendimento Imobiliário 18 SPE Ltda., NS Empreendimento Imobiliário 19 SPE Ltda., NS Empreendimento Imobiliário 20 SPE Ltda., NS Empreendimento Imobiliário 21 SPE Ltda. e NS Empreendimento Imobiliário 22 SPE Ltda., conforme mencionado na alteração dos contratos sociais destas sociedades, todas datadas em 13 de dezembro de 2019 (nota 6). 8. Depósitos judiciais: A Empresa é parte em ação judicial envolvendo questões civis e atreladas a estes processos realizo depósitos judiciais no montante de R\$ 314 (R\$ 354 em 2018). 9. Imobilizado: Refere-se basicamente ao stand de vendas, que conforme a orientação do OCP 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, os gastos incorridos com a construção dos stands de vendas, dos apartamentos-modelo e das respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Empresa e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica "Despesa com vendas", após o lançamento e pelo prazo de vida útil de utilização do stand para o seu objetivo-fim, além de estarem sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração (impairment).

2019 2018
% a.a. de Depreciação acumulada Líquido Líquido

	2019		2018	
	depreciação	Custo	depreciação	Custo
Equipos de Informática	20	43	(32)	11
		898	(887)	11

(a) Refere-se a gastos com a construção do stand de vendas, concluído em dezembro de 2014, e depreciado pelo prazo estimado de utilização de 15 meses. Movimentação do custo em 31 de dezembro de 2019.

2018 2019
% a.a. de depreciação Saldo Adições Baixas Saldo

	2018		2019	
	depreciação	Saldo	Adições	Baixas
Equipos de Informática	20	43	-	43
		898	-	898

Movimentação da depreciação em 31 de dezembro de 2019.

2018 2019
% a.a. de depreciação Saldo Adições Baixas Saldo

	2018		2019	
	depreciação	Saldo	Adições	Baixas
Equipos de Informática	20	(23)	(9)	(32)
		(878)	(9)	(887)

10. Fornecedores: Referem-se substancialmente a valores a pagar para empresas terceirizadas pela prestação de serviços administrativos, fornecedores de materiais e serviços, relacionados a construção e manutenção do projeto imobiliário, cujo o prazo médio de vencimento é de 30 dias, totalizando R\$ 2.848 em 2019 (R\$ 2.668 em 2018). 11. Obrigações com terceiros: Representa o saldo a pagar de obrigações com terceiros de R\$ 572 em 2019 (R\$ 1.051 em 2018), a parcela de recursos a serem devolvidos aos clientes em decorrência dos distritos. 12. Empréstimos e financiamentos: São capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar, e são avaliados à rubrica de custos das unidades vendidas, à medida que as correspondentes unidades são vendidas. Em 10 de junho de 2020, o saldo do empréstimo de R\$ 32.162, foi liquidado. 13. Adiantamento de cliente: O saldo da conta de Adiantamento de clientes, corresponde ao montante de R\$ 184 (R\$ 569 em 2018), e está relacionado à cartas de créditos a pagar por distrito de venda de unidades imobilizadas, ainda não resgatadas. 14. Impostos diferidos passivos: O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Sociedade realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas. A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes. Como resultado, é contabilizado, um passivo ou um ativo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações financeiras de acordo com a Resolução CFC nº 963/03 e a Orientação Técnica OCP 01(R1) e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa.

Saldo inicial Encargos financeiros incorridos Liberação de crédito, conforme evolução da obra

	2019	2018
Saldo inicial	50.183	71.026
Encargos financeiros incorridos	3.761	6.146
Amortizações	(11.391)	(20.898)
Principal	(3.080)	(6.081)
Encargos financeiros	39.473	50.183
Total	11.950	11.070
Circulante	27.523	39.113
Não circulante	-	-

A Empresa, em 08 de maio de 2018, realizou a portabilidade do crédito imobiliário para financiamento à produção do Banco do Brasil para o Banco ABC Brasil, com juros de 100% da taxa do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média (CDI) Extra-grupo DI - CET, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 2,65% a.a. (antes, 10,49% a.a. e 0,84% a.a.), com prazo de 1.441 dias, vencendo em 18/04/2022. O empréstimo está atrelado a garantias das unidades autônomas do empreendimento. A Empresa vem cumprindo todas as condições restritivas de suas cláusulas contratuais. Os encargos financeiros incorridos até a data da entrega das obras, são capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar, e são avaliados à rubrica de custos das unidades vendidas, à medida que as correspondentes unidades são vendidas. Em 10 de junho de 2020, o saldo do empréstimo de R\$ 32.162, foi liquidado. 13. Adiantamento de cliente: O saldo da conta de Adiantamento de clientes, corresponde ao montante de R\$ 184 (R\$ 569 em 2018), e está relacionado à cartas de créditos a pagar por distrito de venda de unidades imobilizadas, ainda não resgatadas. 14. Impostos diferidos passivos: O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Sociedade realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas. A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes. Como resultado, é contabilizado, um passivo ou um ativo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações financeiras de acordo com a Resolução CFC nº 963/03 e a Orientação Técnica OCP 01(R1) e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa.

2019 2018 Não auditado

	2019	2018
PIS	100	221
COFINS	467	1.019
IRPJ	342	750
CSLL	179	392
Total	1.088	2.382

15. Provisões:

	2019	2018
Provisão para distritos	2.442	1.046
Provisão para manutenção de imóveis (a)	960	1.046
Total	3.402	2.092
Circulante	1.642	693
Não circulante	1.760	353

a. Provisão para manutenção de imóveis: A Empresa oferece garantia limitada contra problemas na construção, (de acordo com prazos estabelecidos pela legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros, foram provisionados em bases estimadas do custo de construção e do preço líquido da sociedade em relação ao contrato de empreitada global com obra ali, firmado com a empreiteira responsável pelas obras de construção dos imóveis; em médias históricas e; expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da sociedade. 16. Patrimônio líquido: a. Capital social: O capital social subscrito da sociedade é de R\$ 60.214 (R\$ 17.365 em 31 de dezembro de 2018), correspondendo a 60.214.128 quotas (17.364.709 quotas em 2018), no valor nominal de R\$ 1,00 cada uma, sendo o montante de R\$ 57.355, totalmente integralizado, e a parcela residual de R\$ 2.859 a integralizar, totalmente subscrita e integralizada por NS Empreendimento Imobiliário 10 S.A., a única sócia da Empresa.

Partic. - Quantidade Capital Quantidade Capital

	2019	2018
NS Empreendimento Imobiliário 10 S.A.	100%	100%
60.214.128	60.214	17.364.709
17.364.709	17.364	17.364

A saída, da RZK Empreendimentos Imobiliários Ltda., como sócia da Empresa, ocorreu em 13 de dezembro de 2019, faz da operação de encerramento das relações societárias entre BV Empreendimentos e Participações S.A. e RZK Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme Instrumento Particular de Encerramento de Relação Societária, Cessão e Transferência de Ativos e Outras Avenças. Com o desfecho das relações societárias, as partes realizaram a divisão das sociedades envolvidas, bem como dos ativos que integram os empreendimentos imobiliários, passando a NS23, ser a única titular dos imóveis situados nas Quadras 49; 53; 54 e 55, sendo controlada pela BV Empreendimentos e Participações S.A., anteriormente controlada em conjunto. b. Lucros: Dos lucros aprovados serão, inicialmente, deduzidos os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o lucro. Os lucros remanescentes terão a aplicação deliberada pela maioria dos sócios, admitida a distribuição desproporcional à participação de cada um no capital social. No decorrer do exercício de 2019, a Empresa aprovou a distribuição de lucros de R\$ 4.938 pagos a sócia NS Empreendimento Imobiliário 10 S.A., mediante a dação em pagamento de créditos com as sociedades NS Empreendimento Imobiliário 16 SPE Ltda., NS Empreendimento Imobiliário 20 SPE Ltda. e NS Empreendimento Imobiliário 22 SPE Ltda. c. Adiantamento para futuro aumento de capital: Não há saldo em 2019 de Adiantamentos para futuro aumento de capital (R\$ 37.689 em 2018).

17. Receita líquida:

	2019	2018
Receita bruta de vendas	30.312	52.849
Rebates/Provisão para distrito	(29.930)	27.375
Outros	(342)	-
(-) Distritos	(28.166)	(68.419)
(-) Patrimônio de atenuação (PIS/COFINS)	(96)	(1.317)
Total	(28.222)	