



Demonstrações financeiras

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Em 31 de dezembro de 2022
com relatório do auditor independente



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE
Aparecida de Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE (“Companhia”), 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 da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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”. Somos independentes em relação à Companhia, 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 2 e 3(a), as demonstrações financeiras 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 para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidades da diretoria pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria 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 diretoria 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

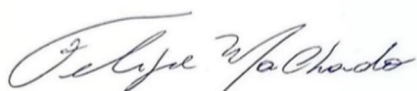
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não 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, 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. 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 para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 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, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

Goiânia, 20 de março de 2023.



Felipe Machado Oliveira
Contador CRC-GO-022208/O-3



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes a caixa	4	709	748
Contas a receber de clientes	5	15.579	16.270
Estoques	6	273	725
Instrumentos financeiros	18	1.631	1.487
Outros ativos		3	1
Total do ativo circulante		18.195	19.231
Não circulante			
Contas a receber de clientes	5	51.226	55.653
Adiantamentos para partes relacionadas	7	6.777	9.947
Investimentos		60	47
Imobilizado		70	86
Total do ativo não circulante		58.133	65.733
Total do ativo		76.328	84.964
	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	4.852	3.854
Debêntures	9	5.053	4.683
Fornecedores		648	757
Tributos a recolher		180	431
Salários e férias a pagar		38	63
Outros passivos		75	81
Total do passivo circulante		10.846	9.869
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	16.796	21.612
Debêntures	9	9.359	13.350
Tributos diferidos	10	4.434	4.794
Adiantamentos de recursos de parceiros	7	2.771	3.640
Dividendos a pagar		649	649
Total do passivo não circulante		34.009	44.045
Patrimônio líquido	12		
Capital social		3.094	3.094
Reserva legal		619	619
Reserva de lucros		27.760	27.337
Total do patrimônio líquido		31.473	31.050
Total do passivo e patrimônio líquido		76.328	84.964

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Receita operacional líquida	13	10.586	12.677
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	14	(452)	(545)
Resultado bruto		10.134	12.132
Despesas operacionais, líquidas:			
Administrativas e gerais	15	(2.280)	(1.633)
Despesas com depreciação		(17)	(22)
Despesas com obras concluídas	16	(437)	(2.606)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		7.400	7.871
Receitas financeiras	17	163	889
Despesas financeiras	17	(6.800)	(6.545)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		763	2.215
Imposto de renda	10	(236)	(461)
Contribuição social	10	(133)	(222)
Resultado do exercício		394	1.532

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	2022	2021
Resultado do exercício	394	1.532
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente	394	1.532

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2020	3.094	619	25.805	-	29.518
Resultado do exercício	-	-	-	1.532	1.532
Destinações:					
Retenção de lucros	-	-	1.532	(1.532)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	3.094	619	27.337	-	31.050
Resultado do exercício	-	-	-	394	394
Destinações:					
Retenção de lucros	-	-	394	(394)	-
Outros	-	-	29	-	29
Saldos em 31 de dezembro de 2022	3.094	619	27.760	-	31.473

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	763	2.215
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais		
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	6.607	6.392
Instrumentos financeiros derivativos	(144)	(875)
Depreciação e amortizações	17	22
	7.243	7.754
Variações no ativos e passivos:		
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Contas a receber	5.118	4.440
Estoques	452	545
Outros ativos	(2)	2
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	(109)	95
Obrigações trabalhistas e tributária	(1005)	(1.169)
Outros passivos	23	6
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas operações	11.720	11.673
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:		
Investimentos	(13)	(2)
Aumento imobilizado e intangível	(1)	(5)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas atividades de investimentos	(14)	(7)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:		
Parte relacionadas	2.301	(10.058)
Pagamento de dividendos	-	(502)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	10.192
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(14.046)	(11.053)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas atividades de financiamentos	(11.745)	(11.421)
Aumento (redução) líquida no saldo de caixa e equivalentes de caixa	(39)	245
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	748	503
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	709	748

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto se de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE ("FGR" ou "Companhia") foi constituída em 03 de setembro de 2007, com propósito específico da criação do Bairro Planejado Reserva Jardins, localizado na Rodovia BR-316, KM 18, município de Marituba, ao leste de Belém, entre os municípios de Ananindeua e Benevides, fazendo parte da região metropolitana da capital do Pará.

Estavam previstos a implantação de 8 Condomínios Horizontais Jardins, conjuntos residenciais verticais, salas comerciais e lojas, shopping center, supermercados, restaurantes, marina, escolas, bancos e serviços, instalados em uma área total de mais de 6 milhões de m².

Foram entregues dois condomínios horizontais, Jardins Coimbra em maio de 2014 e Jardins Marselha em abril de 2017 e em junho de 2019 foi entregue a Área comercial.

No ano de 2021, por estratégia operacional a Companhia decidiu não lançar novos empreendimentos na região e no ano de 2022 a área remanescente foi renegociada e devolvida ao parceiro.

A Companhia é uma controlada da FGR Incorporações S.A..



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê 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.

A autorização pela diretoria para a emissão destas demonstrações financeiras ocorreu em 20 de março de 2023.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem revisão dos custos e receitas decorrentes de obras de incorporações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análises do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, não superior a um ano.

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

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram auditados.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto se de outra forma indicado)

3. Principais práticas contábeis

a) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das Demonstrações Financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentual of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrerem para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

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.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

c) Instrumentos financeiros

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros

A Companhia reconhece os ativos financeiros na data da negociação na qual se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, ou ao valor justo por meio do resultado.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

c) Instrumentos financeiros--Continuação

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão dos instrumentos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e os benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelas empresas nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado e valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros compreendem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, instrumentos financeiros derivativos, adiantamentos e outros ativos.

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis—Continuação

c) Instrumentos financeiros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia mantinha somente passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores, empréstimos e financiamentos, debêntures, adiantamentos, dividendos a pagar e outros passivos.

Compensação de ativos e passivos financeiros

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Instrumentos financeiros derivativos

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. O valor justo é o valor no qual o ativo pode ser realizado e o passivo liquidado, entre partes conhecidas, em condições normais de mercado.

Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos derivativos são remensurados pelo valor justo na data das demonstrações financeiras e as alterações são contabilizadas no resultado.

d) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes estão registrados pela taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos do ajuste para adequação ao valor presente na data dos balanços. Os efeitos financeiros quanto ao ajuste a valor presente da carteira de clientes são reconhecidos ao longo do tempo contratual como receita financeira no resultado.

e) Estoque - imóveis a comercializar

(i) *Unidades concluídas e/ou direitos sobre imóveis*

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo rede elétrica, esgoto, pavimentação e custos de materiais de construção) e custos de mãos de obra própria e contratada de terceiros.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis—Continuação

f) Redução ao valor recuperável

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos períodos apresentados.

Para o saldo de contas a receber, a Companhia avalia se há expectativa de perda para os contratos de venda de unidades imobiliárias, e, quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes, a Companhia realiza a provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

g) Empréstimos e debêntures

Os empréstimos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

h) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido. Assim, as bases de lucro presumido para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas considerando a aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, que correspondem aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis. A base de cálculo é ajustada na forma do lucro presumido, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro presumido anual excedente a R\$240 e pela contribuição social à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos/passivos são calculados com base na aplicação das mesmas alíquotas acima mencionadas. O imposto de renda e a contribuição social diferida passiva são originados da diferença de reconhecimento de receita para fins contábeis e tributários para o segmento que prevê o pagamento dos impostos pelo regime de caixa.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido.

i) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras compreendem despesas de juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e perdas no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método de juros efetivos.

Os ganhos e as perdas cambiais de ativos financeiros e passivos financeiros são reportados separadamente como receita financeira ou despesa financeira, dependendo se as variações cambiais estão em uma posição de ganho ou perda líquida.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis—Continuação

j) Provisão para demandas judiciais

As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de advogados internos e externos, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas, conforme o resumo a seguir:

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

- A Companhia tem uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado.
- É provável que recursos sejam exigidos para liquidar a obrigação.
- É possível ser estimado o montante da obrigação com suficiente segurança.

Se qualquer uma dessas condições não forem atendidas, a provisão não deve ser reconhecida.

Com base nessas premissas, quando for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, a Companhia reconhece uma provisão, e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos.

j) Novas normas, alterações e interpretações de normas aplicados pela primeira vez em 2022

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2022 (exceto quando indicado de outra forma). O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Alterações no CPC 37 (R1), CPC 48, CPC 29, CPC 27, CPC 25 e CPC 15 (R1).

As alterações aos pronunciamentos acima são em decorrência das alterações anuais relativas ao ciclo de melhorias entre 2018 e 2020, tais como:

- Contrato Oneroso – custos de cumprimento de contrato;
- Ativo imobilizado – vendas antes do uso pretendido; e
- Referências à Estrutura conceitual.

A vigência dessas alterações deve ser estabelecida pelos órgãos reguladores que o aprovarem, sendo que, para o pleno atendimento às normas internacionais de contabilidade, a entidade deve aplicar essas alterações nos períodos anuais com início em, ou após, 1º de janeiro de 2022.

A Companhia não teve impactos na implementação destas normas.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

k) Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis emitidas mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia:

i) Classificação de passivos como circulante ou não circulante (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

O CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante, realizou as seguintes alterações:

- 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.

ii) Definição de estimativas contábeis (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis – CPC 23)

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.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

- i) Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis emitidas mas ainda não vigentes -- continuação

iii) Divulgação de políticas contábeis (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis – CPC 26)

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 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. A Companhia está atualmente revisitando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas.

iv) Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis – CPC 32)

As alterações restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o CPC 32, 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.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	246	36
Aplicações financeiras	463	712
	709	748

As aplicações financeiras referem-se, substancialmente a aplicações automáticas em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber de clientes

	31/12/2022	31/12/2021
Circulante:		
Promitentes compradores	15.579	16.270
	15.579	16.270
Não circulante:		
Promitentes compradores	51.226	55.653
	51.226	55.653

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IPCA, acrescido de juros médios de 0,79% a.m., de acordo com o empreendimento.

Os clientes de curto e longo prazo foram ajustados a valor presente, utilizando o método financeiro, considerando a taxa de juros médios de 0,79% a.m. de acordo com o empreendimento, acumulado até 31 de dezembro de 2022, excluídos os juros a apropriar.

Na avaliação da Administração não existe redução ao valor recuperável na carteira de clientes considerando que a venda possui como garantia real o próprio imóvel (alienação fiduciária), o qual apresenta histórico de elevada valorização.

Cronograma da carteira de recebíveis de longo prazo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 por ano:

	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	10.282
2024	9.796	8.321
2025	7.956	6.856
2026	6.510	5.986
2027 em diante	26.964	24.208
	51.226	55.653



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

6. Estoques

	31/12/2022	31/12/2021
Unidades concluídas a comercializar	273	680
Terrenos	-	45
	273	725

Estoque – 31/12/2022

Unidades Concluídas concluídas a comercializar	Valor contábil	Unidades	Área (m²)	VG
Jardins Coimbra - Marituba - PA	218	2	1.112	411
Jardins Marselha - Marituba - PA	55	1	240	96
	273	3	1.352	507

7. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

a) Adiantamento de recursos - parceiros

Os valores registrados e demonstrados a seguir referem-se a adiantamentos realizados para parceiros. Esses valores são garantidos por terrenos incorporados nas sociedades.

	31/12/2022		31/12/2021	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiro da FGR Belém (*)	2.878	-	6.048	-
FGR Incorporações S.A.	3.899	2.771	3.899	3.121
FGR Participações S.A.	-	-	-	519
	6.777	2.771	9.947	3.640

(*) No dia 05 de outubro de 2022 foi assinado com os parceiros da FGR Urbanismo Belém S.A. – SPE, o termo de descontinuidade da parceria para lançamentos futuros, onde os valores de adiantamentos realizados para o parceiro foram quitados através de dois terrenos. As áreas foram registradas na empresa FGR Incorporadora e Construtora SPE Belém Ltda., onde também a dívida original do parceiro foi assumida. Os valores relacionados a mútuos, foram quitados com o termo de negociação acima, em relação ao saldo residual de R\$ 2.878, será quitado como distribuição de lucros tanto para o parceiro, quanto para FGR Incorporações.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

b) Reembolso de despesas compartilhadas

A Companhia mantém operações de reembolso de despesas relacionadas aos gastos administrativos custeados por sua Controladora, FGR Incorporações S.A., no montante total de R\$716 em 31 de dezembro de 2022 (R\$778 em 31 de dezembro de 2021).

8. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Moeda	Taxas contratuais	31/12/2022	31/12/2021
CCB – Capital de Giro	BRL	Variação do CDI + juros de 5,36% a.a.	14.553	16.494
CCB – Capital de Giro	USD	Variação do CDI + juros de 3,00% a.a.	7.095	8.972
			21.648	25.466
Circulante			4.852	3.854
Não Circulante			16.796	21.612

Os empréstimos e financiamentos estão garantidos por direitos creditórios e garantias reais de alienação fiduciária de bens imóveis. Os empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas de covenants, sendo: “Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%”, conforme apresentado na nota 9 – Debêntures.

Os empréstimos e financiamentos não circulantes apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	4.844
2024	4.852	4.844
2025	4.852	4.844
2026	4.379	4.372
2027 em diante	2.713	2.708
	16.796	21.612



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Debêntures

Em 15 de agosto de 2017, a Companhia captou R\$36.600 com sua 1ª (primeira) emissão pública de debêntures nos termos da Instrução da CVM nº 476. As 36.600 debêntures foram emitidas em 3 (três) séries, integralizadas em setembro de 2017, novembro de 2017 e março de 2018, todas da espécie quirografária, não conversíveis em ações, com garantia fidejussória e real sem previsão de repactuação programada e com resgate antecipado facultativo. No mês de setembro de 2019 a Companhia optou pelo resgate total da 2ª (segunda) série integralizada em setembro de 2017.

O prazo de vigência das debêntures é de 8 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 15 de março de 2026 e remuneradas a taxa IPCA + 10,70% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão de debêntures, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

	31/12/2022	31/12/2021
Moeda nacional:		
Principal	11.003	14.672
Juros	3.716	3.762
	14.719	18.434
(-) Gastos com emissão de debêntures, a apropriar	(307)	(401)
	14.412	18.033

	31/12/2022			31/12/2021		
	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total
Saldo de debêntures	5.148	9.571	14.719	4.777	13.657	18.434
Gastos com emissão, a apropriar	(95)	(212)	(307)	(94)	(307)	(401)
Valor líquido	5.053	9.359	14.412	4.683	13.350	18.033

As debêntures, sem a dedução dos gastos com emissão, apresentam a seguinte maturidade:

	31/12/2022	31/12/2021
2022	-	4.777
2023	5.148	4.777
2024	5.148	4.777
2025	4.142	3.843
2026	281	260
	14.719	18.434



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Debêntures--Continuação

9.1 - Covenants

O índice estabelecido pela instituição financeira, relativos às debêntures, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora FGR Incorporações S.A., o qual foi cumprido em 31 de dezembro de 2022, sendo: "Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%".

Consolidado FGR Incorporações S.A.	31/12/2022
Dívida financeira líquida	
Empréstimos e financiamentos	366.213
Caixa e equivalente de caixa	(5.969)
Aplicações financeiras	(200.194)
Dívida líquida (a)	160.050
Patrimônio líquido (b)	698.042
Dívida líquida/patrimônio líquido (c=a/b)	0,23
Dívida líquida (*) /Patrimônio líquido – realizado	= 0,23
Limite anual	< 0,40

(*) Dívida Líquida: o passivo com instituições financeiras ou entidades assemelhadas, acrescido de títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos, confissão de dívida e garantias reais ou fidejussórias, deduzidos os saldos em caixa e as aplicações financeiras de liquidez imediata.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

10. Imposto de renda e contribuição social

10.1 Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

O imposto de renda e as contribuições sociais diferidas têm a seguinte origem:

		31/12/2022	31/12/2021
Diferenças temporárias (*)		65.884	71.233
Base para apuração pelo regime de lucro presumido			
Imposto de renda		5.271	5.699
Contribuição social		7.906	8.548
Imposto de renda	25,00%	1.318	1.425
Contribuição social	9,00%	712	769
COFINS	3,00%	1.977	2.137
PIS	0,65%	428	463
Total dos tributos diferidos no exercício		4.434	4.794

(*) As diferenças temporárias são provenientes de contas a receber de empreendimentos concluídos e em andamento, cujos saldos são reconhecidos conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

10.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	2022			2021		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de lotes	10.987	10.987		13.157	13.157	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
Base de cálculo antes das receitas financeiras	879	1.318		1.053	1.579	
Receitas financeiras/outras	163	163		889	889	
Base de cálculo	1.042	1.481		1.942	2.468	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	156	133	289	291	222	513
Imposto adicional – 10%	80	-	80	170	-	170
Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	236	133	369	461	222	683



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

11. Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis as ações em que a Companhia figura como ré, classificadas como risco de perda possível e não provisionadas correspondem a 14 (quatorze) ações de natureza cível, com valor atribuído de R\$ 6.089 (R\$1.003 em 31 de dezembro de 2021) e estão relacionadas em sua maioria a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o capital social subscrito e integralizado corresponde a R\$3.094 e está representado por 3.093.900 ações sem valor nominal.

b) Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal. Em razão da Companhia já ter atingido o limite de 20% do capital social, essa reserva não vem sendo mais constituída.

c) Reservas de lucros

O montante de lucros retidos no exercício, adicionado à reserva de lucros, refere-se à parcela do resultado do exercício não destinada.

d) Dividendos mínimos obrigatórios

A parcela correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no Artigo 202, I, II e III da Lei das Sociedades por Ações, será distribuída aos acionistas como dividendo anual mínimo obrigatório.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

13. Receita operacional líquida

	2022	2021
Receita com loteamento	10.987	13.157
Impostos e descontos	(401)	(480)
	10.586	12.677

14. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	2022	2021
Terrenos e unidades finalizadas	(452)	(545)
	(452)	(545)

15. Despesas gerais e administrativas

	2022	2021
Despesas com pessoal	(117)	-
Impostos e taxas	(109)	-
Serviços de terceiros	(1.077)	(710)
Comissões sobre vendas	(11)	(192)
Despesas com cartórios	(930)	(1.042)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	(81)	-
Outras receitas (despesas)	45	311
	(2.280)	(1.633)

16. Despesas com obras concluídas

	2022	2021
Despesas com condominio	(20)	(151)
Gastos com pessoal	(53)	(333)
Materiais de obra	(134)	(379)
Serviços de terceiros	(394)	(1.090)
Impostos e taxas	-	(244)
Aluguel de equipamentos	(14)	(49)
Despesas jurídicas e cartórios	(27)	(96)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	(40)	(264)
Outras receitas (despesas)	245	-
	(437)	(2.606)

As despesas com obras concluídas refere-se as despesas que a Companhia passa a incorrer após a entrega dos empreendimentos com pagamento de impostos (ITU, IPTU, ISTI) em relação às unidades não comercializadas, despesas com condomínios e gastos com subempreiteiras para realização de serviços de manutenção e reparos.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

17. Resultado financeiro, líquido

	2022	2021
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicações financeiras	16	1
Instrumentos financeiros derivativos	144	875
Outras	3	13
	163	889
Despesas financeiras:		
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(6.607)	(6.392)
Outras	(193)	(153)
	(6.800)	(6.545)
	(6.637)	(5.656)

18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

a) Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2022 era de R\$51.226 (R\$55.653 em 31 de dezembro de 2021).



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

a) Visão geral--Continuação

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

A Companhia exerce uma gestão financeira bem conservadora na consideração de risco de liquidez, não assume dívidas para obter crescimento, e os investimentos são realizados com capital próprio e proveniente da geração de caixa da própria operação mercantil. Também, estrategicamente, mantém-se uma reserva financeira com o objetivo de dar segurança aos negócios e a nossos fornecedores e credores.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outros ativos, instrumentos financeiros e empréstimos com partes relacionadas são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures são classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

c) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de "input" significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

d) Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IPCA.

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

Queda da CDI/IPCA

Exposição	Cenários projetados - Base 2022		
	Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
	CDI- 12,39% IPCA - 5,78%	CDI- 9,29% IPCA - 4,34%	CDI- 6,20% IPCA - 2,89%
Aplicações financeiras (CDI)	463	57	43
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(21.648)	(2.682)	(2.012)
Debêntures (IPCA)	(14.412)	(833)	(625)
		(3.458)	(2.594)
			(1.729)

Alta da CDI/IPCA

Exposição	Cenários projetados - Base 2022		
	Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
	CDI- 12,39% IPCA - 5,78%	CDI- 15,49% IPCA - 7,23%	CDI- 18,59% IPCA - 8,67%
Aplicações financeiras (CDI)	463	57	72
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(21.648)	(2.682)	(3.353)
Debêntures (IPCA)	(14.412)	(833)	(1.041)
		(3.458)	(4.322)
			(5.187)

A Companhia inclui swap na análise de sensibilidade utilizando os seguintes cenários:

Cenário I - considerado como referencial pela Companhia: obtido através da cotação do câmbio a R\$ /US\$ e taxas CDI, com base na compilação de projeções mercadológicas extraídas de relatórios das principais consultorias, instituições financeiras nacionais e internacionais e do Banco Central do Brasil.

Cenário II e III - redução sobre as taxas câmbio e de CDI - esses cenários consideram reduções (deterioração) de 25% e 50% sobre o dólar (marcados a mercado) atreladas aos instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia com posições em aberto na data de fechamento.



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

Os valores de sensibilidade na tabela abaixo são de variações dos instrumentos financeiros derivativos sob cada cenário.

Exposição	Cenário provável (I)	31/12/2022	
		Cenário (II)	Cenário (III)
		Deterioração 25%	Deterioração 50%
	CDI- 12,39%	CDI- 9,29%	CDI- 6,20%
Swap	1.631	1.833	1.783
Total	1.631	1.833	1.732

e) Gerenciamento dos riscos financeiros

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possuía a seguinte posição com instrumentos financeiros derivativos:

Objeto de proteção	Moeda de referência	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor notional (R\$)	Valor justo (R\$)	Valor notional (R\$)	Valor justo (R\$)
SWAP	Moeda	USD	13.150	1.631	13.150
			13.150	1.631	1.487

f) Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

	31/12/2022		31/12/2021	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	709	709	748	748
Contas a receber	66.805	66.805	71.923	71.923
Instrumentos financeiros derivativos	-	1.631	-	1.487
Adiantamentos para partes relacionadas	6.777	6.777	9.947	9.947
Outros ativos	3	3	1	1
Passivos financeiros				
Fornecedores	(648)	(648)	(757)	(757)
Empréstimos e financiamentos	(21.648)	(21.648)	(25.466)	(25.466)
Debêntures	(14.412)	(14.412)	(18.033)	(18.033)
Adiantamentos de recursos a parceiros	(2.771)	(2.771)	(3.640)	(3.640)
Dividendos a pagar	(649)	(649)	(649)	(649)
Outros passivos	(75)	(75)	(81)	(81)



FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

19. Eventos subsequentes

Decisão STF - eficácia da coisa julgada tributária

Em decisão tomada em fevereiro de 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. Na prática, todas aquelas decisões favoráveis de inexigibilidade de tributos as quais os contribuintes conseguiram e, posteriormente, a mesma matéria foi julgada de forma desfavorável pelo Supremo, terão os seus efeitos cessados inclusive retroativamente, respeitadas, no entanto, a anterioridade anual e/ou nonagesimal (quando não se pode cobrar um tributo imediatamente) a depender do tributo em questão.

Com base em opinião análises da administração em conjunto com departamento jurídico, a Companhia e suas controladas realizaram o levantamento sobre os impactos tributários, no qual, especificamente sobre a CSLL, não existem autuações em curso envolvendo a Companhia com algum tipo de isenção ou exigibilidade suspensa da contribuição.

Ampliando o escopo da análise aos demais tributos de pagamento contínuo, a Companhia e suas controladas não possuem decisão judicial proferida em ação individual transitada em julgado, seja pelo reconhecimento de determinado tributo, seja pelo não recolhimento, cujo entendimento tenha sido modificado por ulterior decisão do STF proferida em sede de controle concentrado de constitucionalidade ou sob a sistemática da repercussão geral.