

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

CNPJ nº 26.109.297/0001-11

Demonstrações Financeiras: 2023

Balancos patrimoniais - Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 - (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022			2023	2022		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	69.672	8.487	193.816	74.991	Fornecedores		968	447	31.331	30.431
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	9.368	42.631	Empréstimos e financiamentos	13	3.376	3.435	39.803	3.671
Contas a receber	6	435	245	229.178	73.522	Debêntures	14	19.501	5.259	19.501	5.259
Imóveis a comercializar	7	-	-	317.294	373.443	Obrigações tributárias		1.380	81	18.888	9.253
Impostos a recuperar		4.068	2.773	6.433	4.331	Obrigações trabalhistas		4.458	4.196	10.294	9.159
Outros créditos	9	791	274	10.524	6.870	Adiantamento de cliente e permuta de imóveis	15	-	-	95.355	132.341
						Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	22.062	6.881
						Passivo de arrendamento	16	494	326	988	979
						Partes relacionadas	8	-	-	-	-
						Outros débitos com terceiros	10	-	-	86.965	29.706
						Provisão para garantia	18	603	986	10.543	6.940
						Dividendos a pagar		1.743	382	1.743	382
Total do ativo circulante		74.966	11.779	766.613	575.788	Total do passivo circulante		32.503	15.112	337.473	235.002
Não circulante						Não circulante					
Instrumento financeiro derivativo		9.824	6.143	9.824	6.143	Fornecedores		-	-	-	-
Contas a receber	6	-	-	42.663	74.241	Empréstimos e financiamentos	13	-	20.000	127.631	67.363
Imóveis a comercializar	7	1.454	469	2.413	1.176	Debêntures	14	162.419	78.884	162.419	78.884
Partes relacionadas	8	9.725	-	34.502	11.149	Adiantamento de cliente e permuta de imóveis	15	-	-	10.709	57.677
Outros créditos	9	250	250	1.783	1.919	Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	19.857	23.794
Investimentos	11	299.954	253.747	18.043	19.722	Passivo de arrendamento	16	261	446	523	1.337
Propriedades para investimento		-	-	189	472	Partes relacionadas	8	9.764	-	9.883	15
Imobilizado	12	2.264	2.567	7.944	8.032	Outros débitos com terceiros	10	0	-	2.195	53.139
Intangível		297	383	333	434	Provisão para garantia	18	1.407	2.300	1.730	2.894
						Provisão para riscos tributários, civis e trabalhistas	21	898	746	3.146	1.537
Total do ativo não circulante		323.768	263.559	117.694	123.288	Total do passivo não circulante		174.749	102.376	338.093	286.640
						Patrimônio líquido					
						Capital social	22	100.902	100.902	100.902	100.902
						Reserva legal	22	6.672	4.116	6.672	4.116
						Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	(0)	-
						Distribuição de lucros		(32.881)	(15.395)	(32.881)	(15.395)
						Lucros acumulados		116.789	68.227	116.789	68.227
						Total do patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		191.482	157.850	191.482	157.850
						Total do Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas		-	-	17.259	19.584
						Total do patrimônio líquido		191.482	157.850	208.741	177.434
						Total do passivo e patrimônio líquido		398.734	275.338	884.307	699.076

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido - Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 - (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Adiantamento		Reserva legal	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores		Participação dos acionistas não controladores		Patrimônio líquido consolidado
		Capital social	para futuro aumento de capital			controladores	não controladores			
Saldos em 31 de dezembro de 2021		79.902	-	2.101	28.682	110.685	22.707	11.538	133.392	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	40.297	40.297	-	-	40.297	
Aumento (redução) de capital		21.000	-	-	-	21.000	(6.913)	-	14.087	
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	-	2.490	-	2.490	
Distribuição de dividendos		(14.132)	(14.132)	(10.238)	(24.370)	-	-	-	-	
Constituição de reserva legal		-	-	2.015	(2.015)	-	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2022		100.902	-	4.116	52.832	157.850	19.584	11.538	177.434	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	51.118	51.118	-	-	51.118	
Aumento (redução) de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	-	(5.557)	-	(5.557)	
Distribuição de dividendos	22	-	-	-	(17.486)	(17.486)	(19.386)	-	(36.872)	
Constituição de reserva legal	22c	-	-	2.556	(2.556)	-	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios	22d	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2023		100.902	-	6.672	83.908	191.482	17.259	11.538	208.741	

Demonstrações do resultado
Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida	23	5.110	3.447	737.894	552.744
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	23	(5.581)	(10.388)	(523.764)	(388.063)
Lucro bruto		(471)	(6.941)	214.130	164.681
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	24	(23.947)	(22.413)	(49.661)	(44.412)
Despesas comerciais	24	(575)	10	(45.027)	(45.669)
Equivalência patrimonial	11	97.537	90.397	(583)	4.819
Ganhos/Perdas na distribuição desproporcional de lucros		(6.227)	(7.909)	596	680
Perdas com investimentos		-	-	(4.067)	-
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		514	(33)	1.376	2.958
Lucro antes do resultado financeiro		66.831	53.111	116.764	83.057
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	25	(421)	3.393	11.996	14.319
Despesas financeiras	25	(15.292)	(16.207)	(37.948)	(33.284)
Parcela Premio		-	-	(18.395)	(14.860)
Demais Despesas Financeiras		(15.292)	(16.207)	(19.553)	(18.424)
Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		51.118	40.297	90.812	64.092
Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes	20	-	-	(13.589)	(10.629)
Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferidos	20	-	-	(3.735)	(1.628)
Lucro líquido do exercício		51.118	40.297	73.488	51.835
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS					
Lucro atribuível aos acionistas controladores		-	-	51.118	40.297
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		-	-	22.370	11.538
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		51.118	40.297	73.488	51.835

Demonstrações do resultado abrangente
Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício		51.118	40.297	73.488	51.835
Total do resultado abrangente do exercício		51.118	40.297	73.488	51.835
Atribuível aos acionistas controladores		-	-	51.118	40.297
Atribuível aos acionistas não controladores		-	-	22.370	11.538

Demonstrações do valor adicionado
Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita					
Venda de imóveis		-	-	752.492	571.992
Prestação de serviços		5.857	4.061	11.441	8.379
Outras receitas		-	-	-	-
Total		5.857	4.061	763.933	580.371
Insumos adquiridos de terceiros					
Serviços de terceiros	(14.614)	(15.322)	(574.578)	(429.961)	
Matérias	(379)	(418)	(839)	(591)	
Locações	(54)	(1)	(70)	(8)	
Outras despesas operacionais	(270)	(77)	(4.628)	(4.750)	
Outros custos operacionais	(98)	(2.148)	(7.722)	(17.783)	
Serviços de terceiros e outros	(14.875)	(17.966)	(587.837)	(453.093)	
Valor Adicionado Bruto	(9.018)	(13.905)	176.096	127.278	
(-) Quotas de reintegração (depreciação e amortização)		(888)	(775)	(7.829)	(9.269)
Valor consumido pela companhia	(9.906)	(14.680)	168.267	118.009	
Valor recebido em transferência					
Receita financeiras	(421)	3.392	11.996	14.319	
Equivalência patrimonial	91.311	82.488	(4.054)	5.500	
Valor adicionado - total a distribuir	80.984	71.200	176.209	137.828	
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal e encargos	13.556	13.868	29.233	26.797	
Salários e encargos	6.736	5.276	14.615	10.604	
Benefícios	498	651	1.064	1.286	
FGTS	6.322	7.941	13.554	14.907	
Remuneração de capitais de terceiros	15.429	16.315	38.266	33.557	
Despesas financeiras	15.292	16.206	37.948	33.285	
Alugueis e Condomínio	137	109	318	273	
Impostos, taxas e contribuições	880	720	35.221	25.639	
Federais	747	411	34.843	24.976	
Municipais	133	309	378	663	
Remuneração de capitais próprios	51.119	40.297	73.489	51.835	
Dividendos	17.486	19.672	17.486	19.672	
Lucros retidos	33.633	20.625	33.633	20.625	
Dividendos	-	-	-	-	
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	22.370	11.538	
Total	80.984	71.200	176.209	137.828	

Demonstrações dos fluxos de caixa
Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		51.118	40.297	73.488	51.835
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido aplicado nas operações:					
Depreciação e amortização	12	803	734	9.219	9.283
Resultado de equivalência patrimonial	11	(97.537)	(90.397)	5.396	(4.819)
Impostos correntes e diferidos	20	-	-	17.324	12.257
Ajuste ao valor presente de contas a receber	6	-	-	8.518	14.494
Baixas de imobilizado, líquidas de depreciação acumulada	12	6	164	1.661	1.170
Juros de empréstimos incorridos	13	3.364	4.884	16.198	9.375
Juros de Debêntures incorridos	14	10.800	10.645	10.800	10.645
Juros de SWAP		5.336	6.310	5.336	6.3

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

CNPJ nº 26.109.297/0001-11
Demonstrações Financeiras: 2022

Mensagem da Administração
A Administração da Nortis Incorporadora e Construtora S.A. ("Grupo Nortis" ou "Companhia"), vem por meio deste apresentar o resultado da Companhia, suas controladas e investidas para o exercício de doze meses findos em 31 de dezembro de 2023.
No ano de 2023, o Grupo Nortis bate recorde histórico em lançamentos, atingindo um VGV Total de R\$ 1.138 milhões, sendo R\$ 918 milhões de participação da Companhia. A Companhia lançou dois empreendimentos no segmento de alto padrão, seis empreendimentos no segmento econômico, enquadrados sob o Programa Minha Casa Minha Vida ("MCMV"). No mesmo período, a Companhia atingiu o recorde histórico de vendas no valor de R\$ 862 milhões em Vendas Contratadas – sendo 2.202 unidades, encerrando o ano com 1.380 unidades em estoque, sendo apenas 2,8% em estoque pronto. As vendas representaram uma VSO Anual de 47,4%. Em relação ao desempenho financeiro, no exercício o Grupo Nortis obteve outro recorde, R\$ 738 milhões de Receita Líquida, apresentou um Lucro Bruto de R\$ 214 milhões e Lucro Líquido de R\$ 73 milhões, atingindo o ROE de 38,1%.
Em dezembro de 2023, a Companhia realizou a 2ª Emissão de Debêntures não conversíveis em ações, em série única no valor de R\$ 100 milhões, tendo como garantia o aval dos sócios, com taxa de 2,0% acrescida da variação do CDI, sendo 1º vencimento em 2027, otimizando a estrutura de capital e fluxo de caixa, além de reduzir e alongar o custo de capital de terceiros.
Ao longo do ano, concluímos quatro projetos do segmento econômico, totalizando mais de 1.228 unidades entregues. Também foram adquiridos nove terrenos com potencial de VGV de aproximadamente, R\$ 1 bilhão. Destaca-se que a Companhia adota uma postura cautelosa e permanece atenta às oportunidades mais vantajosas no mercado, com o objetivo de prosseguir com seu plano de negócios estabelecido para os próximos anos. Estamos otimistas em relação ao crescimento e à conquista de realizações ainda mais significativas, confiando na dedicação de nossos colaboradores e parceiros.

Indicadores financeiros consolidados

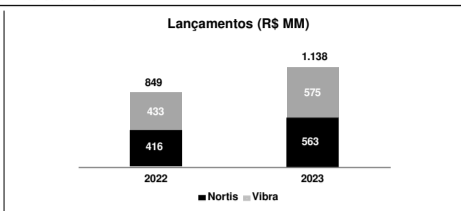
(em R\$ milhares)	Período de 12 meses encerrado em	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Receita Líquida	737.894	552.744
Lucro Bruto	214.130	164.681
% Margem Bruta	29,0%	29,8%
EBITDA ²	124.593	92.326
% Margem EBITDA	16,9%	16,7%
Lucro Líquido	73.488	51.835
% Margem Líquida	10,0%	9,4%
Divida Líquida ³	142.049	37.555
Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	203.184	117.622
Divida Bruta	345.233	155.177
ROE ⁴	38,1%	33,4%

¹Ébita: Resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, dos resultados financeiros líquidos e das depreciações, amortizações e exaustões, conforme INSTRUÇÃO CVM Nº 527, DE 04 DE OUTUBRO DE 2012. ²Divida Líquida: Saldo de empréstimos e financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) descontado de caixa, equivalente de caixa e títulos e valores mobiliários. ³Return on Equity (ROE), corresponde ao retorno sobre o patrimônio líquido, calculando a partir do lucro líquido sobre o patrimônio líquido médio.

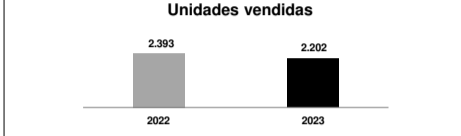
Desempenho Operacional
Lançamentos: Em 2023, a Companhia lançou R\$ 1.138 milhões em VGV Total, sendo R\$ 918 milhões de participação da Companhia, um crescimento de 34,0% no volume lançado, quando comparado ao período anterior.



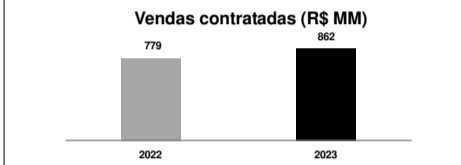
Do total lançado no ano, 49,5% referem-se ao segmento de alto padrão, sob a marca Nortis e 50,5% referem-se ao segmento econômico e emergente, sob a marca Vibra.



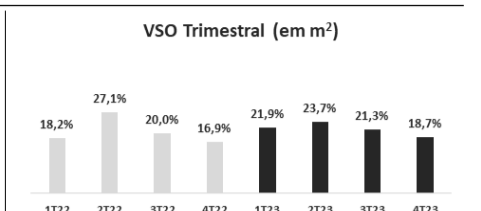
Vendas Contratadas: No ano de 2023, as vendas contratadas totalizaram 2.202 unidades, refletindo uma redução de 8,0% em relação ao ano anterior. Entretanto, com projetos estrategicamente bem localizados e focados na mobilidade urbana, implementação pela Companhia de estratégias de ajuste de preços, juntamente com um cenário mais favorável devido à redução da taxa de juros, mudanças no Plano Diretor Estratégico ("PDE") e as novas diretrizes da reedição do programa Minha Casa Minha Vida ("MCMV"), houve um aumento na demanda por imóveis da empresa, resultando em um incremento no valor de vendas.



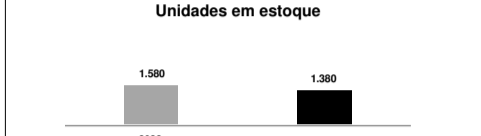
O VGV equivalente às unidades vendidas em 2023 foi de R\$ 862 milhões, apresentando um aumento de 10,6% quando comparado com o ano anterior.



Em termos de VSO Trimestral, o Grupo Nortis atingiu uma média de 21,4% em 2023, frente a 20,6% no período de 2022. O VSO Anual de 2023 foi de 47,4%, frente a 50,4% no ano anterior.



Estoque e Obras Concluídas: O Grupo Nortis encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 com 1.380 unidades em estoque, sendo somente 38 unidades de obras concluídas, apresentando uma redução de 12,7% em relação ao período de 2022. Neste mesmo período, a Companhia entregou quatro empreendimentos lançados entre os anos de 2021 e de 2022, com 97,9% de unidades vendidas. Do total de unidades em estoque no final de 2023, apenas 2,8% correspondem às unidades de empreendimentos já entregues.



Relacionamento com os Auditores Independentes: Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a BDO RCS Auditores Independentes ("BDO") foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2023 preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações incluídas nesse relatório que não derivam das demonstrações financeiras; tais como: VGV, VSO e Vendas contratadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

A Administração

Desempenho Financeiro:
A Companhia obteve no exercício de 2023 R\$ 738 milhões de Receita Líquida, um crescimento de 33,5% em comparação com o exercício anterior. O resultado se justifica pelo aumento no volume de vendas, progresso físico das obras e lançamentos bem-sucedidos, que possibilitaram a apropriação de receitas de projetos já em andamento, por meio da aplicação do método de contabilização "FOC". O Lucro Bruto atingiu R\$ 214 milhões, um aumento de 30,0% quando comparado com o ano anterior e margem bruta de 29,0%. Importante destacar que, mesmo com a redução da margem bruta, houve um aumento na margem líquida de 0,6% através de otimização de gastos com despesas comerciais e administrativas (SG&A).

Balancos patrimoniais - Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 - (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	69.672	8.487	193.816	74.991
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	9.368	42.631
Contas a receber	6	435	245	229.178	73.522
Imóveis a comercializar	7	-	-	317.294	373.443
Impostos a recuperar	9	4.068	2.773	6.433	4.331
Outros créditos	9	791	274	10.524	6.870
Total do ativo circulante		74.966	11.779	766.613	575.788
Não circulante					
Instrumento financeiro derivativo		9.824	6.143	9.824	6.143
Contas a receber	6	-	-	42.663	74.241
Imóveis a comercializar	7	1.454	469	2.413	1.176
Partes relacionadas	8	9.725	-	34.502	11.149
Outros créditos	9	250	250	1.783	1.919
Investimentos	11	299.954	253.747	18.043	19.722
Propriedades para investimento		-	-	189	472
Imobilização	12	2.264	2.567	7.944	8.032
Intangível		297	383	333	434
Total do ativo não circulante		323.768	263.559	117.694	123.288
Total do ativo		398.734	275.338	884.307	699.076

Passivo e patrimônio líquido

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Circulante					
Fornecedores		968	447	31.331	30.431
Empréstimos e financiamentos	13	3.376	3.435	39.803	3.671
Debêntures	14	19.501	5.259	19.501	5.259
Obrigações tributárias		1.360	81	18.888	9.253
Obrigações trabalhistas		4.458	4.196	10.294	9.159
Adiantamento de cliente e permuta de imóveis	15	-	-	95.355	132.341
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	22.062	6.881
Passivo de arrendamento	16	494	326	988	979
Partes relacionadas	8	-	-	-	-
Outros débitos com terceiros	10	-	-	86.965	29.706
Provisão para garantia	18	603	986	10.543	6.940
Dividendos a pagar		1.743	382	1.743	382
Total do passivo circulante		32.503	15.112	337.473	235.002
Não circulante					
Fornecedores		-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	13	-	20.000	127.631	67.363
Debêntures	14	162.419	78.884	162.419	78.884
Adiantamento de cliente e permuta de imóveis	15	-	-	10.709	57.677
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	19.857	23.794
Passivo de arrendamento	16	261	446	523	1.337
Partes relacionadas	8	9.764	-	9.883	15
Outros débitos com terceiros	10	0	0	2.195	53.139
Provisão para garantia	18	1.407	2.300	1.730	2.894
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	21	898	746	3.146	1.537
Total do passivo não circulante		174.749	102.376	338.093	286.640
Patrimônio líquido					
Capital social	22	100.902	100.902	100.902	100.902
Reserva legal	22	6.672	4.116	6.672	4.116
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	(0)	-
Distribuição de lucros		(32.881)	(15.395)	(32.881)	(15.395)
Lucros acumulados		116.789	68.227	116.789	68.227
Total do patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		191.482	157.850	191.482	157.850
Total do Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas		-	-	17.259	19.584
Total do patrimônio líquido		191.482	157.850	208.741	177.434
Total do passivo e patrimônio líquido		398.734	275.338	884.307	699.076

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido - Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Saldos em 31 de dezembro de 2021	Nota	Adiantamento para futuro aumento de capital		Reserva legal	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Participação dos acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Capital social	de capital					
		79.902	-	2.101	28.682	110.685	22.707	133.392
Lucro líquido do exercício		-	-	-	40.297	40.297	11.538	51.835
Aumento (redução) de capital		21.000	-	-	-	21.000	(6.913)	14.087
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	-	2.490	2.490
Distribuição de dividendos		-	-	-	(14.132)	(14.132)	(10.238)	(24.370)
Constituição de reserva legal		-	-	2.015	(2.015)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		100.902	4.116	52.832	157.850	157.850	19.584	177.434
Lucro líquido do exercício		-	-	-	51.118	51.118	22.370	73.488
Aumento (redução) de capital		-	-	-	-	-	248	248
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	-	(5.557)	(5.557)
Distribuição de dividendos		-	-	-	(17.486)	(17.486)	(19.386)	(36.872)
Constituição de reserva legal	22c.	-	-	2.556	(2.556)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	22d.	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		100.902	6.672	83.908	191.482	191.482	17.259	208.741

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 - (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional: A Nortis Incorporadora e Construtora S.A. e Controladas ("Companhia" ou "Nortis"), com sede na Rua Mourato Coelho, 936 - 6º andar, Cidade e Estado de São Paulo possui objeto social os serviços de engenharia e a administração de obras, a incorporação, construção e comercialização de unidades, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. A Companhia utiliza-se das marcas: Nortis, que atua no segmento de médio-alto padrão; e Vibra Residencial que atua no segmento econômico, desenvolvendo projetos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e a linha Vibe vivável a Vibra, que atua no segmento econômico emergente. Ambos os segmentos concentrados na cidade de São Paulo. As Companhias controladas, e os empreendimentos controlados em conjunto, compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada situação.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e práticas contábeis materiais - 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Declaração de conformidade: As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 - Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil,

registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a base contábil de continuidade operacional, ou seja, que a Companhia está operando e continuará a operar em futuro previsível. A Administração efetuou avaliação quanto a capacidade da Companhia em manter sua continuidade operacional, e não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto. **2.3. Moeda funcional e de apresentação:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. **2.4. Resumo das práticas contábeis materiais - 2.4.1. Bases de consolidação:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da controladora e de suas controladas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as companhias controladas são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas. As informações das controladas estão demonstradas na Nota Explicativa nº 11. **2.4.2. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários - a) Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com ris-

Demonstrações do resultado

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Nota	Controladora		Consolidado		
	2023	2022	2023	2022	
Receita líquida	23	5.110	3.447	737.894	552.744
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	23	(5.581)	(10.388)	(523.764)	(388.063)
Lucro bruto (Despesas)/receitas operacionais		(471)	(6.941)	214.130	164.681
Despesas gerais e administrativas	24	(23.947)	(22.413)	(49.661)	(44.412)
Despesas comerciais	24	(575)	10	(45.027)	(45.669)
Equivalência patrimonial	11	97.537	90.397	(583)	4.819
Ganhos/Perdas na distribuição desproporcional de lucros				596	680
Perdas com investimentos		(6.227)	(7.909)	-	(4.067)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		514	(33)	1.376	2.958
Lucro antes do resultado financeiro		66.831	53.111	116.764	83.057
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	25	(421)	3.393	11.996	14.319
Despesas financeiras	25	(15.292)	(16.207)	(37.948)	(33.284)
Parcela Premio		-	-	(18.995)	(14.860)
Demais Despesas Financeiras		(15.292)	(16.207)	(19.553)	(18.424)
Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		51.118	40.297	90.812	64.092
Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes	20	-	-	(13.589)	(10.629)
Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferidos	20	-	-	(3.735)	(1.626)
Lucro líquido do exercício PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS					

avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. As informações sobre as provisões para riscos judiciais estão demonstradas na Nota Explicativa nº 21. **c) Custos orçados dos empreendimentos:** Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. A Companhia adota como prática o reconhecimento de economia de obra, de acordo com a política de revisão periódica dos custos orçados, eventuais economias são reconhecidas quando estes apresentarem uma variação superior a 5% do orçamento vigente ou quando a obra do empreendimento atingir 75% de andamento. Os custos orçados são utilizados para o cálculo de evolução financeira do projeto, percentual utilizado para o reconhecimento da receita de venda de unidades, conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 2.4.4. **d) Provisão para garantia:** Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, conforme demonstrado na nota explicativa nº 18. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. **2.4.4. Reconhecimento de receitas, custos e despesas:** A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios: (a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência do controle do ativo), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a recebe; (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: A Companhia, suas controladas e os empreendimentos controlados em conjunto, adotaram o CPC 47/IFRS 15 Receitas de Contratos com Clientes, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também 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 Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido Ofício Circular para a Companhia. O Ofício Circular afirma que a aplicação da IFRS 15 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustes temporários; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados entre a Companhia dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, por meio de recursos próprios ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária - AF). No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), a obtenção do financiamento ocorre ainda na fase de construção, eliminando eventuais distratos dos mutuários. O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuidade da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forçam o distrato). Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão ("POC") de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; • O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque, na rubrica "imóveis a comercializar"; • Os montantes das receitas de vendas reconhecidos superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na Rubrica "contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que são superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "adiantamentos de clientes" quando aplicável; • A receita de venda é apresentada ao seu valor justo, em função de ajustes a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção; • A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, em bases *pro rata temporis*; • Quando aplicável, os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e são apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção; • As demais despesas, incluindo, de propagação e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas. As demais receitas e despesas quando ocorrerem serão reconhecidas pelo regime de competência. **c) Estande de vendas:** Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens. Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia, conforme demonstrado na nota explicativa nº 12. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na Rubrica "Despesas comerciais", pela vida útil estimada, exceto quando a Companhia avalia que a duração do estande é inferior a 12 meses, nestes casos a contabilização é realizada diretamente ao resultado. **2.4.5. Imóveis a comercializar:** A Companhia adquire terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor realizável "valor justo" das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.4. Adicionalmente, a Companhia reconhece o ativo de terreno e respectiva obrigação originada na transação de permuta quando as cláusulas resolutivas dos contratos de compromisso de permuta são atendidas e o contrato torna-se irrevogável e irretirável, ou seja, no momento em que entende ter assumido os riscos e benefícios do ativo permutado. As receitas e os custos decorrentes de operações de permuta são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.4. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de viabilidade e prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários. **2.4.6. Receitas e despesas financeiras:** As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de juros efetivos. **2.4.7. Fornecedores:** As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. **2.4.8. Provisões, para risco tributários, trabalhistas e cíveis:** Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa assim como os passivos contingentes são também apenas divulgados em nota explicativa. **2.4.9. Imobilizado:** O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico menos depreciação acumulada e qualquer provisão para redução ao seu valor recuperável ("impairment"). O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do período, quando incorridos. A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada. A vida útil estimada, os valores residuais e o método de depreciação são revisados no fim de cada período, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Não foram identificadas e registradas perdas relacionadas a redução ao valor recuperável dos ativos imobilizados nos exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **2.4.10. Instrumentos financeiros - a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração:** Os ativos financeiros são classificados conforme o seguinte: (a) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, que correspondem aos ativos que o objetivo é mantê-los até o fim do fluxo de caixa contratual e ativos que contenham exclusivamente pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto; (b) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, que correspondem a ativos cujo objetivo seja mantê-los até o fim do recebimento dos fluxos contratuais ou pela venda do ativo, ou ativos que contenham pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto; (c) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, que correspondem a ativos que não atendem as condições de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou valor justo por meio de resultado abrangente. No reconhecimento inicial a Companhia avalia cada ativo para classificá-lo de acordo com as estratégias e modelos de negócio da Administração. Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando: i) A Companhia não tiver expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele; ii) A Companhia transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou reter os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo. "Impairment" de ativos financeiros: A Companhia avalia, quando necessário, o reconhecimento de perdas por "impairment", para todos os ativos financeiros avaliados ao custo amortizado. As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, sendo reconhecida no resultado do exercício quando identificado. **b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração:** A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Observando a classificação dos passivos a mensuração subsequente será: **Custo amortizado:** Os passivos classificados como custo amortizado são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetivos, onde ganhos e perdas são reconhecidos no resultado no momento da baixa dos passivos e no reconhecimento da amortização. A Companhia possui os seguintes passivos financeiros: **i) Empréstimos e financiamentos:** Nota Explicativa nº 13; **ii) Debêntures:** Nota Explicativa nº 14. **c) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge:** Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía uma operação de SWAP contratada junto ao Banco Itaú em 2021. As informações da transação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 28.1. **2.4.11. Investimentos em participações societárias registrados na controladora:** Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Se a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na Rubrica "Provisão para perdas em investimentos em participações societárias", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas Companhias. **Transações societárias entre entidades sob controle comum:** As transações entre entidades sob controle comum são contabilizadas pelo método de custo; ou seja, não são apurados os valores justos dos ativos e passivos adquiridos/recebidos e, consequentemente, não são reconhecidos ágio ou deságio. Essas transações estão divulgadas na Nota Explicativa nº 11. **2.4.12. Investimentos em participações societárias registrados no consolidado:** Os investimentos em participações societárias sobre os quais a Companhia detém o controle compartilhado com terceiros são reconhecidos e mensurados nas suas demonstrações financeiras de acordo com o Pronunciamento Técnico

CPC 19 (R2) – "Negócios em Conjunto". De acordo com o CPC 19 (R2) controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convenicionado, do controle de negócio, que existe somente quando as decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle. Os empreendimentos controlados em conjunto são demonstrados na Nota Explicativa nº 11. **2.4.13. Adiantamento de clientes por permuta de imóveis:** As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à Rubrica "Adiantamento de clientes e permutas de imóveis". O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia, as permutas físicas são demonstradas ao custo de aquisição e as permutas financeiras ao seu valor justo de realização. O reconhecimento das receitas e custos ao resultado é realizado pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 2.4.4. As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues. **2.4.14. Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - (i) Imposto de Renda e Contribuição Social correntes:** O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício. Em 2023 e 2022, a Controladora está enquadrada no regime tributário de lucro real. O imposto de renda (15%), adicional de alíquota de imposto de renda (10%) sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas Companhias, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição. Conforme facultado pela legislação, após a incorporação todos os empreendimentos são submetidos ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação (RET), segundo o qual o Imposto de Renda e Contribuição Social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas). Atualmente, todas as SPE's são tributadas pelo RET. **(ii) Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos:** O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Os impostos diferidos são registrados pelas alíquotas que se espera que estejam vigentes quando tais valores forem realizados. Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os valores fiscais e base negativa da contribuição social e são registrados na extensão em que é provável que a Companhia gerará resultados tributáveis futuros. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. A Companhia não constituiu nenhum imposto de renda e contribuição social diferidos. A Nortis e a Vibra possuem como regime de tributação o lucro real. Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Os créditos fiscais não são constituídos desde a criação da companhia perfazem um total de R\$ 45.218 (R\$29.741 em 2022). **2.4.15. Juste a valor presente de ativos e passivos:** De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 Juste a valor presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades concluídas e não concluídas a valor presente, considerando o vencimento das parcelas, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. **2.4.16. Custos de empréstimos e financiamentos:** Os custos de empréstimos e financiamentos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação. **2.4.17. Provisões:** Uma provisão é reconhecida quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou presumida) resultante de um evento passado, em que é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, e for possível estimar seu valor de maneira confiável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação necessária para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada pelos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação presente, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (quando o efeito do valor da moeda no tempo for relevante). Quando se espera que alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão sejam recuperados de um terceiro, um recebível é reconhecido como ativo se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de maneira confiável. **2.4.18. Impostos sobre receitas:** A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e do COFINS, a alíquota total é de 2,08% no RET, 9,25% no lucro real e 3,65% no lucro presumido. A partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS. **2.4.19. Resultado básico e diluído por ação:** O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não possuía instrumentos financeiros conversíveis em ações; logo, o lucro básico e diluído por ação é o mesmo. **2.4.20. Benefícios a empregados:** Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de provisão privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações. **2.4.21. Sociedade em conta de participação (SCP):** A Sociedade possui investimentos em parceria com outros investidores na modalidade de contratos de Sociedade em Conta de Participação (SCP). A Sociedade atua como sócia ostensiva, definindo, administrando e gerenciando os projetos de empreendimentos imobiliários (representados por investimentos em SPEs) e os sócios participantes atuam como investidores nos projetos, assumindo proporcionalmente à sua participação os benefícios e riscos da SCP. Os resultados são apurados com base em balanço patrimonial levantados periodicamente, e são distribuídos proporcionalmente à participação dos sócios nas SCPs, quando deliberado e aprovado ou são convertidos em unidades no momento em que o empreendimento é finalizado. Após a conclusão do empreendimento os sócios participantes recebem a participação que cabe a cada um, conforme o percentual de participação acordado na constituição da SCP, por meio de distribuição de lucros registrada no Patrimônio Líquido da SPE. A SCP é dissolvida, conforme contrato, por decisão unânime dos sócios, quando do encerramento de seu prazo de duração, e outras condições contratuais, com pagamento de haveres em dinheiro ou créditos então detidos pela Sociedade que serão pagos proporcionalmente à sua participação dos sócios na SCP. **2.4.22. Demonstrações dos fluxos de caixa:** As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento técnico CPC 03 (R2) – Demonstrações dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). **3. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023:** As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade. **a) CPC 11 Contratos de seguro:** O IFRS 17/CPC 11 emitido pelo IASB em 17 de outubro de 2021 substitui o IFRS 4 para o período de relatório anual iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023. Introduz uma abordagem internacional consistente para a contabilização de contratos de seguros. Antes do CPC 11/IFRS 17, existia uma diversidade significativa em todo o mundo relacionada com a contabilização e divulgação de contratos de seguro. Dado que o CPC 11/IFRS 17 se aplica a todos os contratos de seguro emitidos por uma entidade a sua adoção pode ter efeitos sobre não seguradoras. A companhia realizou uma avaliação de seus contratos e operações e concluiu que a adoção do CPC 11/IFRS 17 não teve efeito nas demonstrações contábeis anuais. **b) CPC 26 (R1) Apresentação das demonstrações contábeis:** Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 1/CPC 26 (R1). Alterações visam tornar as divulgações de políticas contábeis mais informativas, substituindo a exigência de divulgar "políticas contábeis significativas" por "políticas contábeis materiais". As alterações também fornecem orientação em que circunstâncias as informações sobre políticas provavelmente serão consideradas relevantes e, portanto, exigirão divulgação. Estas alterações não têm efeito na mensuração ou apresentação de quaisquer itens do Demonstrações Contábeis, mas afetam a divulgação das políticas contábeis. **c) CPC 23 Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro:** As alterações à IAS 8/CPC 23, que adicionaram a definição de estimativas contábeis, clarificam que os efeitos de uma alteração em um dado ou técnica de mensuração são alterações nas estimativas contábeis, a menos que resulte da correção de erros de períodos anteriores. Estas alterações esclarecem como as entidades fazem a distinção entre alterações nas estimativas contábeis e erros de política de períodos anteriores. Estas alterações não tiveram efeitos nas demonstrações contábeis anuais da Companhia. **d) CPC 32 Tributos sobre o lucro:** Em maio de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 12/CPC 32, que esclarecem se a isenção de reconhecimento se aplica a certas transações que resultam tanto em um ativo quanto em um passivo a ser reconhecido simultaneamente (por exemplo, uma locação no âmbito da IFRS 16/CPC 06 (R2)). As alterações introduzem um critério adicional para a isenção de reconhecimento inicial, segundo o qual a isenção não se aplica ao reconhecimento inicial de um ativo ou passivo que, no momento da transação, dá origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais. Estas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis anuais da Companhia. **3.1. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entram em vigor em 31 de dezembro de 2023:** Há uma série de normas, emendas a normas e interpretações que foram emitidos pelo IASB que serão efetivos em períodos contábeis futuros que a Companhia decidiu não adotar antecipadamente, a saber: As seguintes alterações entram em vigor para o período iniciado em 1º de janeiro de 2024: **a) Responsabilidade em venda e leaseback (emendas à IFRS 16/CPC 06 (R2)):** arrendamentos; **b) Classificação do passivo como circulante ou não circulante (alterações à IAS 1/CPC 26 (R1)):** apresentação das demonstrações contábeis; **c) Acordos de financiamento de fornecedores (emendas à IAS 7/CPC 03 (R2)):** demonstração de fluxos de caixa. **4. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e Bancos

Aplicações financeiras (a)

Total

(a) As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDB), operações compromissadas e Fundos de Renda Fixa remuneradas a taxas entre 99% e 101,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (99% e 105% em 2022) e para as quais não há restrições para resgate imediato, não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e existe compromisso de recompra por parte dos agentes financeiros. A movimentação das aplicações financeiras é como segue:

Saldo inicial

Aplicações

Resgates

Rendimentos

(-) IR

(-) IOF

Total

5. Títulos e valores mobiliários: A Companhia possui aplicações financeiras no FI CAIXA MEGA REF DI mantido junto a instituição financeira Caixa Econômica Federal, com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa e títulos públicos que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado, com remuneração de 101% (105% em 2022) do Certificado de Depósito Interbancário – CDI e vencimento superior a 3 meses. A movimentação dos títulos e

valores mobiliários é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	42.631	47.861
Aplicações	182.230	294.393
Resgates	(217.057)	(304.041)
Rendimentos	2.337	5.807
(-) IR	(512)	(1.174)
(-) IOF	(261)	(215)
Saldos finais	9.368	42.631

6. Contas a receber: A Companhia adota os procedimentos para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. O critério de reconhecimento do contas a receber está descrito na Nota Explicativa nº 2.4.4. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber com venda de imóveis em construção (a)	-	-	320.479	186.064
Contas a receber – imóveis concluídos (b)	-	-	26.595	7.907
Contas a receber com prestação de serviços (c)	435	245	2.011	1.209
(-) Ajustes a valor presente (d)	-	-	(26.081)	(17.563)
(-) Provisão para perda e distratos (e)	-	-	(51.163)	(29.854)
Total	435	245	271.841	147.635
Circulante	435	245	222.525	73.522
Não circulante	-	-	49.316	74.241

(a) Saldo de contas a receber é decorrente das vendas de unidades imobiliárias dos imóveis que estão em construção até a data base de 31 de dezembro de 2023 e 2022; (b) Saldo de contas a receber é decorrente das vendas de unidades imobiliárias dos imóveis que estão concluídos na data base de 31 de dezembro de 2023 e 2022; (c) Contas a receber decorrentes de serviços de gerenciamento de obras sobre as unidades imobiliárias ainda não concluídas e serviços de intermediação imobiliária; (d) O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber das unidades concluídas e não concluídas, considerando o vencimento das parcelas. A taxa média ao ano utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 8,79% (5,70% ao ano em 2022). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de "Receita líquida", totalizou no exercício findo em 31 de dezembro 2023 uma constituição de ajuste a valor presente de R\$ 8.518 (R\$14.492 em 2022); (e) Considera tanto distratos em andamento, provisões decorrentes de inadimplência e projeções de perda esperada com base nas perdas históricas ajustadas para refletir as condições atuais e econômicas. **Repasse bancário:** Na fase de conclusão dos seus empreendimentos de alto padrão, a quase totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves, bem como tomada de posse da unidade. No âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) o repasse bancário se dá na fase de construção. O processo de repasse é individual e depende das negociações entre o cliente e a instituição financeira, podendo durar até 90 dias entre a data do início do processo de repasse até a conclusão. O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas. Como informação adicional, a Companhia demonstra a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Vencidos		
Vencidos até 60 dias	2.815	1.708
Vencidos entre 61 e 90 dias	1.423	224
Vencidos há mais de 90 dias	2.284	754
Total	6.522	2.686

	31/12/2023	31/12/2022
A vencer		
12 meses	538.688	309.136
24 meses	101.822	207.275
36 meses	43.901	28.499
48 meses	48.004	500
Acima de 48 meses	18	18
Total	732.433	545.428
Total	738.955	548.114

Contas a receber fiscal

III Conciliação do contas a receber fiscal com o Contas a receber societário

	Consolidado		
	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber societário	6	347.074	193.971
Adiantamento de clientes	15	(60.989)	(78.282)
Receita a apropriar	17	452.870	432.425
Contas a receber fiscal	6	738.955	548.114
Contas a receber fiscal CP		545.210	311.822
Contas a receber fiscal LP		193.745	236.292

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	-	-	31.478	3.504
Imóveis em andamento	-	-	224.401	221.113
Encargos financeiros	-	-	6.251	4.114
Terrenos para novas obras	1.454	423	42.343	136.981
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	46	1.075	1.764
Provisão para distrato	-	-	14.159	7.143
Total	1.454	469	319.707	374.619
Circulante	-	-	317.294	373.443
Não circulante	1.454	469	2.413	1.176

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição dos terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo consolidado de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$ 61.156 (R\$ 131.800 em 2022), conforme mencionado na Nota Explicativa nº 15. A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, sendo registrados como ativo circulante os terrenos com expectativa de lançamento nos próximos 12 meses da data base, revisada periodicamente pela Administração. A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foram identificados indícios de perda destes ativos. **8. Partes relacionadas:** A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e acionistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de aquisição de terrenos, prestação de serviços que envolvem a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros que fornecem mão de obra especializada de construção, aplicada no desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia e de suas investidas e prestação de garantias na contratação de empréstimos e financiamentos. As transações com partes relacionadas foram realizadas em termos equivalentes aos que prevalecem nas transações com partes independentes e são feitas apenas se esses termos puderem ser efetivamente comprovados. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas: A composição do ativo não circulante é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Consórcio JBP (a)	-	-	6.641	715
Consórcio Cardael (b)	-	-	-	5.404
Consórcio Vahia de Abreu (c)	-	-	8.973	5.030
Outros créditos (d)	-	-	0	0
Consórcio Imirim (e)	-	-	9.163	-
Mútuos concedidos (f)	9.725	-	9.725</	

responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foram pagos valores a título de benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos e outros, e não foram pagos valores a título de: (a) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (b) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); (c) benefícios de rescisão de contrato de trabalho. A Companhia não possui planos de pagamentos baseados em ações. A remuneração mencionada acima foi reconhecida no resultado do exercício em despesas gerais e administrativas (Nota explicativa nº 24) e está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Remuneração da Diretoria	3.047	3.000	5.961	4.856
Total	3.047	3.000	5.961	4.856

9. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos a fornecedores	367	251	1.467	538
Comissões a apropriar (a)	-	-	3.105	3.039
Depósitos judiciais (b)	424	23	512	25
ITBI e registro de clientes (c)	-	-	5.811	2.414
Outros ativos (d)	250	250	1.412	2.773
Total	1.041	524	12.307	8.789

Circulante 791 274 10.524 6.870
 Não circulante 250 250 1.783 1.919

(a) Despesas pagas referente a comissões de vendas, na qual é apropriado no resultado conforme evolução de obra; (b) Pagamentos realizados em juízo, a título de depósitos judiciais, aguardando finalização e sentença das causas; (c) Valores pagos com objetivo de financiar o custo de ITBI e Registro das unidades comercializadas; (d) Carta de Consórcio e Participação sem influência significativa na companhia Vivenda Reformas para Baixa Renda.

11. Investimentos: a) As principais informações das participações societárias diretas estão resumidas a seguir:

	% Capital Social	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Receta líquida do exercício		Custos do exercício		Lucro (prejuízo) líquido do exercício		Equivalência do exercício	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Farfalla Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	46.776	40.371	40.279	39.661	778	1.118	37.793	16.274	(31.262)	5.709	(408)	6.769	710
Ipe Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%	51.483	35.831	23.057	5.115	17.812	24.793	35.681	36.016	(24.503)	10.613	5.923	11.215	13.196
Ipe Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%	78	360	212	375	(14)	(467)	(3)	2.034	18	(1.834)	(120)	(67)	
Laguna Nera Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	74.255	56.983	50.187	42.652	14.331	12.785	41.476	22.582	(30.829)	18.989	9.738	24.069	14.331
Nova Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	61.248	58.670	36.780	27.337	13.334	18.884	45.025	52.165	(32.480)	11.134	12.449	24.467	31.334
Nova Versalhes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	70.088	75.105	33.579	32.980	42.125	42.413	29.053	-	(27.349)	(5.616)	(288)	36.509	42.125
NV Imob Negócios Imobiliários Ltda	49%	49%	1.733	1.994	1.187	1.848	2.984	2.109	4.679	3.596	-	(2.438)	(1.963)	267	70
Verdi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	58.473	53.359	54.198	48.732	2.735	(4.189)	24.903	36.123	(22.641)	1.539	8.816	4.627	1.539
Vibra Residencial Ltda	100%	100%	187.078	136.597	14.977	4.913	100.063	70.122	24.903	43	(920)	(1.438)	72.038	61.562	172.101
Adelaide Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	100%	80	-	-	-	8	3	-	-	-	(4)	(3)	-	(1)
Bahia de Hudson Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	4	1	-	-	2	-	-	-	-	(2)	(1)	4	1
Belarus Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	1	-	-	1	2	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
Gran Coimbra Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	1	-	-	1	2	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
Gran Juan Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	-	-	-	1	-	-	-	-	(1)	(1)	1	(1)
Gran Marino Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	-	-	-	1	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
Gran Padova Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	23	24	-	-	23	26	-	-	-	(1)	(2)	23	23
Gran Rivera Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	1	-	-	1	2	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
Ipe Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	1	-	-	1	3	-	-	-	(0)	(2)	1	1
Livanti Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	100%	12.929	9	11.860	-	1.078	11	-	-	-	(9)	(2)	-	9
Mar do Caribe Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	100%	-	1	-	-	3	2	-	-	-	(2)	(1)	-	(1)
Mar Egeu Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	1	-	-	1	7	-	-	-	(1)	(6)	-	1
Messina Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	1	-	-	1	1	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
Minotauro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	-	-	-	1	5	-	-	-	(1)	(5)	1	-
Nova Ancona Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	100%	1	-	-	-	3	1	-	-	-	(2)	(1)	-	(1)
Nova Bristol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	-	-	-	2	1	-	-	-	(1)	(1)	1	(1)
Nova Ferrara Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	6	7	-	-	7	9	-	-	-	(1)	(2)	6	7
Nova Galápagos Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	100%	1	-	-	-	3	1	-	-	-	(2)	(1)	-	(1)
Nova Puerto Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	100%	782	-	57	-	762	1	-	-	-	(37)	(1)	-	1
Nova Sorrento Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1	1	-	-	1	3	-	-	-	(2)	(2)	1	1
Nova Toledo Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	100%	581	-	15	-	586	2	-	-	-	(20)	(2)	-	-
Nova Trieste Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	100%	726	-	29	-	733	1	-	-	-	(36)	(1)	-	(1)
Osorno Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	5	1	-	-	7	2	-	-	-	(2)	(1)	5	1
Terra Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	1	-	-	3	3	-	-	-	(2)	(2)	-	1
Vale Negro Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	100%	-	-	-	-	2	1	-	-	-	(2)	(1)	-	(1)
Vila do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	100%	1.372	1	106	-	1.307	2	-	-	-	(42)	(1)	-	1
Villa Rica Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	-	1	31	32	(30)	251	-	-	(208)	(1)	(282)	(31)	(31)
Bonafont Empreendimentos Imobiliários Ltda (I)	100%	0%	598	2.535	603	224	510	1.404	6.571	(1)	(5.390)	(515)	907	(5)	(31)
Bonavita Empreendimentos Imobiliários Ltda (II)	100%	0%	417	443	301	387	56	472	-	76	(82)	60	(416)	11	(83)
Bons Ares Empreendimentos Imobiliários Ltda	20%	20%	3.479	5.203	21	86	3.217	1.747	1.173	11.754	(727)	(8.092)	241	3.370	692
Capital Incorporações Ltda	15%	15%	1.317	7.219	21	118	2.101	3.643	3.467	12.376	(3.921)	(8.096)	3.458	194	1.065
CI 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	33%	33%	337	399	15	97	695	(6.368)	-	10.135	(366)	(3.744)	6.670	107	100
Ipe Guapeba Empreendimentos Imobiliários Ltda	15%	15%	1.608	17.024	159	8.450	(1.582)	1.507	3.897	43.332	(1.067)	(35.188)	3.032	313	1.286
Ipe Pequira Empreendimentos Imobiliários Ltda	20%	20%	7.756	8.582	360	109	7.073	7.220	4.915	8.168	(3.991)	(6.761)	323	1.253	1.695
Pascoal Vita Empreendimento Imobiliário Ltda	30%	30%	60.671	39.871	9.812	7.031	53.876	32.862	-	-	-	(3.016)	(22)	15.258	10.014
Total			299.954	18.043	15.656	(583)	4.820	99.954	253.747	97.537	90.397	281.911	238.091	98.120	85.577

(I) Aumento de participação da Controladora para 100% na SPE Bonafont Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (II) Aumento de participação da Controladora para 100% na SPE Bonavita Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021	176.252	22.152
Aumento de capital	39.362	5.386
Dividendos	(52.264)	(16.702)
Equivalência Patrimonial	90.397	4.067
Agio na aquisição de participação societária	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	253.747	19.722
Aumento de capital	8.538	5.665
Dividendos	(60.218)	(2.119)
Equivalência Patrimonial	97.887	(5.396)
Agio na aquisição de participação societária	-	(4.067)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	299.954	18.043

12. Imobilizado

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	(*)	-	-	24.637	15.682
Móveis e utensílios	10	407	399	489	479
Máquinas e equipamentos	10	391	391	405	405
Equipamentos de informática	20	1.386	1.233	1.479	1.315
Instalações	20	895	895	895	895
Direito de uso sobre Edifícios	25	2.056	1.717	4.112	5.151
Subtotal		5.135	4.635	32.017	23.927
(-) Depreciação acumulada		(1.543)	(1.123)	(2.147)	(13.059)
(-) Amortização direito de uso sobre edifícios		(1.328)	(945)	(2.656)	(2.836)
Total do ativo imobilizado líquido		2.264	2.567	7.944	8.032

(*) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo médio entre 13 a 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica "Despesas com vendas". Os ativos imobilizados não estão concedidos em garantia de nenhuma dívida ou obrigação da Companhia. A movimentação do ativo imobilizado controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está demonstrada a seguir:

Descrição	Saldos em 2021		Saldos em 2022		Saldos em 2023	
	Adições	Baixas	Adições	Baixas	Adições	Baixas
Móveis e utensílios	399	-	399	8	-	407
Máquinas e equipamentos	390	-	391	1	-	391
Equipamentos de informática	1.148	86	1.233	159	6	1.386
Instalações	895	-	895	-	-	895
Direito de uso sobre Edifícios	769	1.113	1.717	339	-	2.056
Subtotal	3.601	1.199	4.635	506	(6)	5.135
(-) Depreciação acumulada	(713)	(411)	-	(1.123)	(420)	-
(-) Amortização direito de uso sobre edifícios	(621)	(323)	-	(945)	(383)	-
Total	2.266	465	(164)	(2.567)	(297)	(1.328)

A movimentação do ativo imobilizado consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está demonstrada a seguir:

Descrição	Saldos em 2021		Saldos em 2022		Saldos em 2023	
	Adições	Baixas	Adições	Baixas	Adições	Baixas
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	12.110	4.318	(746)	-	15.682	9.934
Móveis e utensílios	456	23	-	-	479	10
Máquinas e equipamentos	404	-	-	1	405	-
Equipamentos de informática	1.210	105	-	(1)	1.315	(6)
Instalações	895	-	-	-	895	-
Direito de uso sobre Edifícios	2.306	3.339	(494)	-	5.151	678
Subtotal	17.381	7.785	(1.240)	-	23.927	10.792
(-) Depreciação acumulada	(4.780)	(8.349)	70	-	(13.059)	(8.358)
(-) Amortização Direito de uso sobre Edifícios	(1.902)	(934)	-	-	(2.836)	(861)
Total	10.699	(1.498)	(1.170)	-	8.032	1.573

10. Outros débitos com terceiros – SCP

	31/12/2023	31/12/2022
SCP - Farfalla Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	8.435	9.261
SCP - Laguna Nera Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	32.692	32.621
SCP - Verdi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (c)	26.137	29.706

A análise de maturidade dos contratos, prestações não descontadas e conciliadas com os saldos no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 é conforme segue:

Maturidade dos contratos	Valor nominal	Juros embutidos	Total
Vencimento das prestações	1.696	185	1.511
2025	1.696	185	1.511
Saldo do passivo de arrendamento	1.696	185	1.511

17. Obras em andamento e compromissos assumidos - a) Obras em andamento: Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas. Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

	31/12/2023	31/12/2022
(+) Receita bruta total de vendas	1.563.278	1.621.673
(-) Receita bruta total apropriada	(1.110.408)	(1.189.248)
(=) Saldo de receita a apropriar (I)	452.870	432.425
(+) Custo total dos imóveis vendidos	1.092.036	764.508
(-) Custo total apropriado	(783.027)	(454.746)
(=) Saldo de custo a apropriar (II)	309.009	309.762
Resultado a apropriar	143.861	122.663

(I) Não inclui os impostos sobre as receitas; (II) Não inclui os gastos com garantias a apropriar. Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04, perfazem em 31 de dezembro de 2023, 71% do total do ativo consolidado (66% em 31 de dezembro de 2022). **b) Compromissos assumidos:** A Companhia, em 31 de dezembro de 2023, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$ 433.452 (R\$188.476 em 2022), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para garantia de obra (I)	2.010	9.834
Circulante	603	6.940
Não circulante	1.407	2.894

(I) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhadas com os fornecedores de bens e serviços. As movimentações de provisão para garantia são como segue:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	3.286	5.340
Adições	2.264	5.764
Assistência técnica utilizada no exercício	(1.276)	(1.270)
	2.010	9.834

18. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	3.286	5.340
Adições	2.264	5.764
Assistência técnica utilizada no exercício	(1.276)	(1.270)
	2.010	9.834

19. Obrigação por compra de imóveis: Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de maneira isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
2023	6.881	6.881
2024	22.062	9.744
2025	11.760	8.122
2026	6.137	5.928
Acima de 2027	1.960	1.960
	41.919	30.675
Circulante	22.062	6.881
Não circulante	19.857	23.794

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os índices utilizados para atualização dos saldos são: INCC, IGP-M e IPCA.

20. Tributos correntes e com recolhimento diferido: O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário. A incorporação de todos os empreendimentos está submetida ao regime de afetação, e conforme facultado pela legislação, o terreno e o objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, todos os empreendimentos imobiliários das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados a razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de Renda e Contribuição Social	6.802	3.067
Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	7.368	3.322
	14.170	6.389

b) Reconciliação da alíquota efetiva do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	51.118	40.297
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%
Expectativa de débito de Imposto de Renda e Contribuição Social	(17.380)	(13.701)
Resultado de impostos sobre:		
Resultado de equivalência patrimonial	33.163	30.735
Adições e exclusões permanentes e outros	(305)	(254)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	(15.477)	(16.780)
Créditos fiscais não constituídos (I)	(15.477)	(16.780)
Despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social	(17.324)	(12.257)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	(13.589)	(10.629)
Imposto de Renda e Contribuição Social diferido	(3.735)	(1.628)

(I) A controladora optou pelo sistema de apuração lucro real desde 2019 e não registra os créditos tributários, registrando apenas quando existe perspectiva de realização de resultados tributáveis futuros. O saldo de créditos fiscais não constituídos em 31 de dezembro de 2023 representam R\$ 15.477 e em 31 de dezembro de 2022 representam R\$ 16.780.

21. Provisão para riscos tributários, civis e trabalhistas: A Companhia, no curso normal de suas operações, é parte em ações judiciais e processos administrativos. Para os processos em andamento, de natureza trabalhista, civil e tributária, em que a opinião dos assessores legais é desfavorável e, com base nessa opinião, a Companhia acredita não haver novas constituições de provisão, sendo esta a melhor estimativa de desempenho futuro. A movimentação da provisão para riscos tributários, civis e trabalhistas é como segue:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para riscos tributários, civis e trabalhistas	897	746
Total	897	746

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para riscos tributários, civis e trabalhistas	3.146	1.609
Total	3.146	1.609

Existem processos judiciais de natureza cíveis em que as probabilidades de perdas são consideradas "possíveis" pelos seus assessores legais e, portanto, não foram registradas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia em 2023, no montante de R\$ 941 em 2022).

22. Patrimônio líquido - a) Capital social: O capital social da Companhia é de R\$ 100.902 dividido em 100.902.171 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas da seguinte forma:

	Participação	
	31/12/2023	31/12/2022
Acionistas	22,50%	22,50%
Carlos Terepíns	9,38%	9,38%
Fábio Terepíns	5,62%	5,62%
Daniel Terepíns	62,50%	62,50%
CFD Real Estate Ltda.		

b) Adiantamento para futuro aumento de capital: No exercício 2023, a Companhia não recebeu novos adiantamentos para futuro aumento de capital. No exercício 2022, a Companhia recebeu aportes para aumento de capital que perfazem um total de R\$ 21.000 (R\$ 16.400 conforme AGE de 04 de abril de 2022 e R\$ 4.600 conforme AGE de 1º de junho de 2022). **c) Reserva legal:** A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. **d) Dividendos: Mínimo obrigatório:** De acordo com o Estatuto Social da Companhia e conforme a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia o direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício.

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

tes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. **Entendimentos de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Ênfases - Reconhecimento de receita:** Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. 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,

Lucro líquido do exercício
(-) Reserva legal - 5% do lucro do exercício
Lucro disponível a destinar
Dividendos obrigatórios - 25%
Dividendos adicionais distribuídos
Total distribuído no ano
Lucro Acumulado
Lucro disponível para distribuição
No decorrer do exercício 2023, foram realizadas distribuições de dividendo, na qual totalizaram R\$ 17.486, tendo como lastro o lucro apurado nos períodos em que as distribuições ocorreram. Com isso os dividendos mínimos obrigatórios totalizaram R\$ 12.140 (25%) e R\$ 5.346 realizados a título de dividendos adicionais.

23. Lucro bruto: A Companhia apresenta a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta		
Incorporação e revenda de imóveis	793.530	591.789
Prestação de serviços e outras	5.857	4.061
	5.857	4.061
Deduções da receita bruta		
Receita Líquida	5.110	3.477
Custo das vendas e serviços realizados		
Custo de Construção	(436.522)	(302.407)
Custo com Terrenos	(75.635)	(70.082)
Custo com projetos descontinuados	(102)	(2.148)
Provisão para garantia de obra	(0)	(2.264)
Prestação de serviços e outras	(5.479)	(5.976)
	(5.581)	(10.388)
	(471)	(6.941)

24. Despesas por natureza: Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Salários e Encargos	(12.732)	(13.207)
Serviços prestados por terceiros	(8.242)	(7.996)
Provisão para riscos trabalhistas	(152)	1.619
Aluguel, utilidades e viagens	(1.417)	(1.666)
Estande de Vendas	(0)	(11.371)
Propaganda e publicidade	(547)	105
Gastos com Vendas	(28)	(95)
Outras despesas	(1.404)	(1.163)
	(24.522)	(22.403)
Alocadas em:		
Despesas gerais e administrativas	(23.947)	(22.413)
Despesas comerciais	(575)	10
	(24.522)	(22.403)

25. Resultado financeiro: Os principais gastos e receitas incorridas nos exercícios e podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos	(3.466)	(4.866)
Despesas bancárias	(356)	(140)
Despesas bancárias com créditos imobiliários	-	-
Descontos concedidos	-	(1.845)
Juros sobre direitos de uso	(58)	(25)
Juros e participações sobre debêntures	(10.800)	(10.649)
Provisão de desconto carteira	-	-
Outras despesas financeiras	(612)	(527)
	(15.292)	(16.207)
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	1.140	4.170
Descontos obtidos	1	30
Operação SWAP	(1.785)	(777)
Outras receitas financeiras	223	876
	(421)	3.393
	(15.713)	(12.814)

Resultado financeiro

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
26. Lucro por ação		
Lucro líquido do exercício	50.800	40.297
Número total de ações em circulação (*)	100.902	94.885
Lucro líquido básico por ação em R\$	0,50	0,42

(*) Média ponderada de ações em circulação.

27. Seguros: A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2023, os seguintes contratos de seguros: **a) Risco de engenharia:** obras civis em construção - apólice "all risks", que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais; **b) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores:** a cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

	Cobertura
Risco de engenharia (a)	1.053.743
Seguro de responsabilidade civil (b)	40.000
Total	1.093.743

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre maio de 2024 e março de 2027. **Responsabilidade civil:** A Companhia possui um seguro de responsabilidade civil de diretores, conselheiros e administradores, em condições usuais de mercado, visando garantir aos administradores, diretores e conselheiros da Companhia, de suas controladas e/ou de suas subsidiárias, o pagamento e/ou reembolso de valores pagos a título de indenização, decorrentes da reparação de eventuais danos causados pelo segurado a terceiros ou à própria Companhia, no decorrer da atividade profissional exercida pelos administradores na Companhia, nas suas controladas e/ou subsidiárias, com vigência de 18 de setembro de 2023 até 18 de setembro de 2024, com limite máximo de garantia no valor de R\$ 40.000. As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras e, dessa forma, não foram revisadas pelos auditores independentes.

28. Instrumentos financeiros: A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa. **28.1. Swap:** Modalidade com pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos. A Companhia possui a operação de SWAP a seguir, na qual tem a posição ativa indexada ao IPCA e como contrapartida passiva o indexador é o CDI, a amortização do valor principal é de acordo com o vencimento do contrato de Debênture à qual o contrato de SWAP está atrelado. O efeito da operação de SWAP está registrado na Rubrica "Instrumento financeiro" derivativo no Balanço Patrimonial a longo prazo do ativo:

	Instrumento financeiro derivativo
Valor Original	80.000
Contratação	10/2021
Vencimento	10/2027
Ponta ativa	IPCA +7,1474%
Ponta passiva	CDI + 2,55%
2022	84.143

	Instrumento financeiro derivativo
Valor Original	80.000
Contratação	10/2021
Vencimento	10/2027
Ponta ativa	IPCA +7,1474%
Ponta passiva	CDI + 2,55%
2023	81.183

28.2. Análise de risco e sensibilidade

	Controladora	Consolidado	Classificação
	31/12/2023	31/12/2022	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	4	69.672	8.487
Títulos e valores mobiliários	5	-	9.368
Contas a receber	6	435	245
Partes relacionadas	8	-	34.502
Instrumento financeiro derivativo	28	9.824	6.143
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	13	3.376	23.435
Debêntures	14	181.920	84.143
Fornecedores	-	967	447
Obrigações a pagar com compra de imóveis	19	-	41.919
Adiantamento de clientes e permuta de imóveis	15	-	106.064
Passivo de arrendamento	16	755	1.511
Partes relacionadas	8	-	9.883
Outros débitos com terceiros - SCPs	10	-	89.160

Instrumento financeiro derivativo

	Instrumento financeiro derivativo
Valor Original	80.000
Contratação	10/2021
Vencimento	10/2027
Ponta ativa	IPCA +7,1474%
Ponta passiva	CDI + 2,55%
2022	84.143

	Instrumento financeiro derivativo
Valor Original	80.000
Contratação	10/2021
Vencimento	10/2027
Ponta ativa	IPCA +7,1474%
Ponta passiva	CDI + 2,55%
2023	81.183

Instrumento financeiro derivativo

	Instrumento financeiro derivativo
Valor Original	80.000
Contratação	10/2021
Vencimento	10/2027
Ponta ativa	IPCA +7,1474%
Ponta passiva	CDI + 2,55%
2023	81.183

Instrumento financeiro derivativo

	Instrumento financeiro derivativo
Valor Original	80.000
Contratação	10/2021
Vencimento	10/2027
Ponta ativa	IPCA +7,1474%
Ponta passiva	CDI + 2,55%
2023	81.183

ve julgamento da Administração. **Resposta da auditoria ao assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (c) teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distritos e custos incorridos; (d) verificação dos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; (e) recálculo da atualização monetária dos custos a incorrer; (f) obtenção de representação formal sobre os orçamentos; (g) avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas. Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado:** As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicáveis, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de

acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. 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 contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respecti-

vas 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 e suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis 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. Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicáveis, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de fevereiro de 2024.
BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. - CRC 2 SP 013846/O-1
Diego Cavalcante Bastos - Contador CRC 1 SP 292913/O-9



PEDRO HENRIQUE ERBOLATO MORAES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Oficial - JUCESP 1260

Plataforma:

www.sumareleiloes.com.br | 19 3803.9000

AVISO DE EDITAL DE LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (LEI Nº 9.514/97)

BURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob n.º 17.151.035/0001-24, com sede na cidade de Sumaré (SP), na Estrada Municipal Teodor Condiev n.º 970 - 15º andar - Edifício Vecon Prime Center - Jardim Marchissolo, CEP 13.171-105, representada na forma de seus atos constitutivos por DYEGO FERREIRA NUNES PITA, brasileiro, empresário, com da Cédula de Identidade RG n.º 46.264.821-7, inscrito no CPF/MF sob n.º 379.553.438-08, por intermédio do Leiloeiro Oficial PEDRO HENRIQUE ERBOLATO MORAES DE OLIVEIRA, regularmente matriculado na JUCESP sob o n.º 1260, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a LEILÃO PÚBLICO na modalidade Eletrônica ONLINE, nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, nos termos do Compra e Venda de Lote, com Simultânea Transferência de Propriedade Resolúvel do Mesmo Bem Por Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a CREDORA FIDUCIÁRIA BURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, acima qualificada e O DEVEDOR FIDUCIANTE: ADILSON TEIXEIRA DE SOUSA, brasileiro, empresário, divorciado, com RG n.º 27.578.476-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 212.522.488-73 residente e domiciliado na rua Raymundo Cruz Martins, n.º 363 Parque Fazendinha, CEP: 13064-720 Campinas/SP, em 1º Leilão que se iniciará no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital e se encerra no dia 08/04/2024 às 10h00min, com lance mínimo igual ou superior no importe de R\$124.800,00 (cento e vinte e quatro mil e oitocentos reais), fixado consoante o expresso no § 1º do art. 27 da Lei Federal no 9.514/97 e, inexistindo lances no primeiro leilão, será realizado o 2º Leilão que se iniciará em 08/04/2024 às 10h00min e encerrará no dia 22/04/2024 às 10h00min, com lance mínimo igual ou superior no importe de R\$124.837,32 (cento e vinte e quatro mil, oitocentos e trinta e sete reais e sete centavos), fixado consoante o expresso no § 2º do art. 27 da Lei Federal no 9.514/97, o IMÓVEL: Lote de terreno n.º 10, da quadra C, do loteamento denominado JARDIM RESIDENCIAL VECCON BURITI, situado no Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré-SP, medindo 8,00 metros de frente para a Rua 06; por 20,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem da Rua 06 olha para o terreno como lote 09, e do lado esquerdo de quem da Rua 06 olha para o terreno com o lote 11, mede 8,00 metros nos fundos confrontando com o lote 47; perfazendo assim uma área total de 160,00 metros quadrados.. MATRÍCULA REGISTRADA SOB NÚMERO 201.825 perante o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARÉ/SP, propriedade consolidada em 20/02/2024. Venda em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra. Os interessados em participar do leilão na modalidade Eletrônica ONLINE, deverão se cadastrar no website www.sumareleiloes.com.br. Demais informações sobre o cadastro no website, participação e habilitação; lances; valores, formas e condições de venda e pagamento; penalidades; disposições gerais e finais, VEJA A ÍNTEGRA DESTA EDITAL

Mais informações:

www.sumareleiloes.com.br ou (19)3803.9000

EDITAL PARA CONHECIMENTO DE TERCEIROS INTERESSADOS COM PRAZO DE 10(DIEZ) DIAS expedido nos autos do PROC. Nº 1065048-21/2023.8.26.0053.0(A) MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara de Fazenda Pública do Foro Central-Fazenda Pública (Acidentes Estado de São Paulo Dr(a) Carmen Cristina Fernandez Teijeiro e Oliveira na forma da Lei, etc. FAZ SABER A TERCEIROS INTERESSADOS NA LIDE que o(a) PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO move uma Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941 em face de VERA LUCIA TORRES DE SOUZA MANIEZZO, RG nº 9.518.561-6, CPF nº 054.084.508-64, Ação de Desapropriação, objetivando a totalidade do imóvel situado na Rua Cônego Macário de Almeida, nº 398, Jardim Santa Adélia, São Paulo/SP, CEP 03970-000, matrícula nº 130.906 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, cadastrado perante a municipalidade sob o nº 152.126.0003-1, declarado de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 60.650 de 19/10/2021 para a implantação do Terminal São Mateus. E para levantamento dos depósitos efetuados e demais, expõe-se o presente edital com o prazo de 10 dias contados a fluir da 1ª publicação no D.J.E. nos termos do art. 34 do Decreto Lei 3365/41 o qual, por extrato, será afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 21 de março de 2024.

Documento assinado e certificado digitalmente Conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001.

A autenticidade pode ser conferida ao lado



A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 01/04/2024.



Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de **Publicações Legais** no portal do **Jornal Diário de São Paulo**. Acesse também através do link: <https://spdiario.com.br/categorias/publicidade-legal/>

