DocuSign Envelope ID: AD9CDEDC-4C1B-411E-B021-CCF6ABA8C1E4

Kallas Incorporações e Construções S.A.

CNPJ/ME nº 09.146.451/0001-06

Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2022 e de 2021 (Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando indicado de outra forma)

Balanços Patrimoniais

Ativo	Nota	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Circulante		**45.548**	**43.330**	**1.089.018**	**909.629**
Caixa e equivalentes de caixa	4	32.037	24.501	146.259	193.667
Clientes de incorporação	5	–	–	165.229	179.042
Prestação de serviços a receber	5	1.647	1.069	7.450	8.187
Adiantamentos a terceiros	7	10.188	16.200	11.653	21.040
Imóveis a comercializar	6	–	–	752.656	502.500
Depósitos judiciais	13.1	1.676	1.560	5.771	5.193
Não Circulante		**949.726**	**922.701**	**557.799**	**556.926**
Realizável a longo prazo -					
Clientes de incorporação	5	–	–	161.199	78.018
Imóveis a comercializar	6	–	–	201.463	307.881
Impostos a recuperar	11.1	6.650	6.524	8.698	7.853
Depósitos judiciais	13.1	3.650	10.504	3.650	10.504
Partes relacionadas	12	72.092	48.877	21.487	30.902
Outros		8.245	234	18.650	5.620
		90.637	66.139	415.147	440.778
Investimentos	8	**845.645**	**844.272**	**119.185**	**99.620**
Imobilizado		5.093	5.440	14.618	9.534
Intangível		8.351	6.850	8.849	6.994
Total do Ativo		**995.274**	**966.031**	**1.646.817**	**1.466.555**

Demonstrações do Resultado Abrangente

	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Lucro Líquido do Exercício	**41.129**	**65.927**	**46.749**	**77.447**
Outros Resultados Abrangentes	**–**	**–**	**–**	**–**
Resultado Abrangente do Exercício	**41.129**	**65.927**	**46.749**	**77.447**
Atribuível aos:				
Acionistas Controladores			41.129	65.927
Acionistas não Controladores			5.620	11.520

Balanços Patrimoniais

Passivo e Patrimônio Líquido	Nota	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Circulante		**72.561**	**50.523**	**341.371**	**163.280**
Fornecedores		2.578	4.142	25.682	25.061
Obrigações trabalhistas	10	4.178	4.034	5.622	5.390
Obrigações tributárias	11.2	259	185	4.285	3.971
Impostos diferidos	11.3	–	–	6.179	6.514
Adiantamentos de clientes	14	–	16	75.555	41.614
Distratos a pagar		–	–	3.380	5.891
Empréstimos e financiamentos	9.1	9.730	9.730	148.559	31.976
Debêntures	9.2	24.167	4.221	24.167	4.221
Obrigação por aquisição de imóveis	14	–	–	11.050	22.046
Partes relacionadas	12	30.990	27.274	34.663	15.062
Provisão para perdas em controladas	8	659	921	2.229	1.534
Não Circulante		**184.501**	**208.567**	**507.236**	**505.175**
Impostos diferidos	11.3	–	–	6.029	2.838
Obrigação por aquisição de imóveis - Permuta	14	–	–	239.980	161.415
Obrigação por aquisição de imóveis	14	5.084	8.758	27.437	19.964
Empréstimos e financiamentos	9.1	9.874	10.802	36.094	113.356
Debêntures	9.2	135.073	147.881	135.073	147.881
Dividendos a pagar			3.220	634	3.220
Provisões para riscos	13	27.071	28.590	31.370	33.986
Outros		7.399	9.316	30.619	22.515
Patrimônio Líquido		**738.212**	**706.941**	**798.210**	**798.100**
Capital social	15	660.854	631.783	660.854	631.783
Gastos com emissão de ações		(3.017)	(3.017)	(3.017)	(3.017)
Reservas de lucros		80.375	78.175	80.375	78.175
Atribuível Aos Controladores		**738.212**	**706.941**	**738.212**	**706.941**
Participação de não controladores		–	–	59.998	91.159
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**995.274**	**966.031**	**1.646.817**	**1.466.555**

Demonstrações do Resultado

	Nota	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Receita Líquida de Vendas	16	**26.305**	**21.921**	**652.603**	**488.959**
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	16	(23.793)	(11.626)	(456.046)	(279.570)
Lucro Bruto		**2.512**	**10.295**	**196.557**	**209.389**
(Despesas) Receitas Operacionais					
Gerais e administrativas	17.1	(54.094)	(44.955)	(80.094)	(72.114)
Despesas comerciais	17.2	(1.976)	(792)	(62.116)	(56.348)
Despesas de depreciação		(1.466)	(595)	(2.502)	(998)
Resultado de equivalência patrimonial	8	128.003	137.363	31.698	29.383
Outras despesas operacionais, líquidas	17.3	(6.405)	(28.963)	(6.590)	(30.037)
Lucro antes do Resultado Financeiro		**66.574**	**72.353**	**76.953**	**79.275**
Resultado Financeiro Líquido	18	**(25.445)**	**(6.426)**	**(12.199)**	**11.260**
Lucro antes do IR e da CS		**41.129**	**65.927**	**64.754**	**90.535**
IR e CS correntes	19	–	–	(16.497)	(13.199)
IR e CS diferidos	19	–	–	(1.508)	111
Lucro Líquido do Exercício		**41.129**	**65.927**	**46.749**	**77.447**
Atribuível aos:					
Acionistas Controladores		–	–	41.129	65.927
Acionistas não Controladores		–	–	5.620	11.520
Lucro por Ação - Básico e Diluído - em Reais	15	**380**	**775**		

Demonstrações do Valor Adicionado

	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Receitas				
Incorporação, venda de imóveis e serviços	28.667	23.994	675.817	491.376
Constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	–	–	3.442	9.274
	28.667	23.994	679.259	500.650
Insumos Adquiridos de Terceiros				
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis	(23.793)	(11.626)	(456.046)	(279.570)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(31.702)	(38.828)	(118.358)	(112.904)
	(55.495)	(50.454)	(574.404)	(392.474)
Valor Adicionado Bruto (Consumido)	**(26.828)**	**(26.460)**	**104.855**	**108.176**
Retenções				
Depreciação e amortização	(1.466)	(595)	(2.502)	(998)
Valor Adicionado Líquido Produzido (Consumido) Pela Companhia	**(28.294)**	**(27.055)**	**102.353**	**107.178**
Valor Adicionado Recebido em Transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	128.003	137.363	31.698	29.383
Ganho (Perda) com participação societária	298	(4.435)	482	(2.589)
Receitas financeiras	5.297	2.629	26.591	28.578
	133.598	135.557	58.771	55.372
Valor Adicionado Total a Distribuir	**105.304**	**108.502**	**161.124**	**162.550**
Distribuição do Valor Adicionado				
Pessoal e encargos				
Remuneração direta	(9.509)	(12.647)	(12.366)	(17.538)
Benefícios	(11.949)	(4.336)	(12.989)	(5.476)
Encargos	(6.477)	(4.398)	(9.236)	(5.962)
	(27.935)	(21.381)	(34.591)	(28.976)
Impostos, Taxas e Contribuições				
Taxas	(832)	(8.049)	(1.942)	(8.427)
Federais e municipais	(2.362)	(2.073)	(35.908)	(26.933)
	(3.194)	(10.122)	(37.850)	(35.360)
Remuneração de Capitais de Terceiros				
Aluguéis e condomínios	(2.304)	(2.017)	(3.144)	(3.449)
Despesas financeiras	(30.742)	(9.055)	(38.790)	(17.318)
	(33.046)	(11.072)	(41.934)	(20.767)
Remuneração de Capital Próprio	**41.129**	**65.927**	**46.749**	**77.447**
Lucros retidos	41.129	65.927	41.129	65.927
Lucros atribuíveis aos acionistas não controladores	–	–	5.620	11.520

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais				
Lucro liquido do exercício	41.129	65.927	46.749	77.447
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com os recursos gerados pelas (aplicados nas) atividades operacionais				
Depreciação e amortização	1.466	595	2.502	998
Impostos correntes e diferidos	–	–	18.005	13.088
Resultado da equivalência patrimonial	(128.003)	(137.363)	(31.698)	(29.383)
Outros resultados com investimentos	36	4.974	1.177	7.724
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	–		(2.018)	(8.758)
Ajuste a valor presente	–		8.753	(516)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários, líquidos de reversões	(1.519)	16.350	(2.616)	19.359
Encargos financeiros capitalizados	–	–	(2.076)	855
Juros sobre empréstimos e debêntures e amortização de custos de transação	28.622	8.849	29.015	11.428
	(58.269)	(40.668)	67.793	92.242
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Clientes de incorporação/de obra/de serviços	(578)	(418)	(75.366)	(20.956)
Imóveis a comercializar	–	–	33.419	(92.144)
Impostos a recuperar	(126)	10.964	(845)	9.829
Depósitos judiciais	6.738	(1.241)	6.276	(3.452)
Dividendos recebidos	4.286	21.767	4.286	5.833
Outros ativos	(8.011)	9.002	(13.030)	4.234
Adiantamentos a terceiros	6.012	(7.541)	9.387	(3.629)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(1.564)	3.480	621	13.636
Obrigações tributárias	74	37	2.073	(210)
Obrigações trabalhistas	144	1.827	232	2.060
Adiantamento de clientes	(16)	3	1.212	22.743
Distratos a pagar	–	–	(2.511)	567
Outros passivos	(1.917)	2.023	8.104	3.806
Credores por venda de imóveis	(3.674)	(1.278)	(49.948)	(22.396)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(56.901)	(2.043)	(8.297)	12.163
Juros pagos	(21.507)	(2.953)	(30.983)	(6.513)
IR e CS Pagos	–	–	(16.908)	(13.186)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades Operacionais	**(78.408)**	**(4.996)**	**(56.188)**	**(7.536)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos				
Aumento (redução) de capital social	(1.610)	–	(302)	(2.907)
Partes relacionadas	94.299	(152.743)	(40)	(27.040)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(2.620)	(9.228)	(9.441)	(14.214)
Caixa Líquido Gerado Pelas (Aplicado nas) Atividades de Investimento	**90.069**	**(161.971)**	**(9.783)**	**(44.161)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos				
Aumento de capital	–	78.000	–	96.285
Dividendos pagos	(3.220)	(92.793)	(12.502)	(100.193)
Captações de empréstimos, financiamentos, debêntures e CRI	–	146.206	139.839	267.600
Pagamento do principal de empréstimos e financiamentos	(905)	(19.482)	(108.774)	(140.578)
Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades de Financiamentos	**(4.125)**	**111.931**	**18.563**	**123.114**
Aumento/(Redução) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	**7.536**	**(55.036)**	**(47.408)**	**71.417**
Caixa e equivalentes no início do exercício	24.501	79.537	193.667	122.250
Caixa e equivalentes no fim do exercício	32.037	24.501	146.259	193.667
Aumento/(Redução) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	**7.536**	**(55.036)**	**(47.408)**	**71.417**

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

	Nota	Capital social	Gastos com emissão de ações	Reservas de lucros: Reserva legal	Reservas de lucros: Retenção de lucros	Lucros acumulados	Patrimônio líquido - controladora	Participação dos acionistas - não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de Dezembro de 2020		**553.783**	**(3.017)**	**4.136**	**88.728**	**–**	**643.630**	**68.208**	**711.838**
Aumento de capital	15	78.000	–	–	–	–	78.000	19.070	97.070
Aumento/redução de não controladores		–	–	–	–	–	–	(785)	(785)
Distribuição de lucros	15	–	–	–	(30.132)	–	(30.132)	(6.854)	(36.986)
Lucro líquido do exercício		–	–	–	–	65.927	65.927	11.520	77.447
Destinação do lucro líquido do exercício		–	–	–	–	–	–	–	–
Reserva legal	15	–	–	3.296	–	(3.296)	–	–	–
Distribuição de Lucros do exercício	15	–	–	–	–	(34.826)	(34.826)	–	(34.826)
Dividendos propostos distribuídos	15	–	–	–	–	(12.438)	(12.438)	–	(12.438)
Dividendos propostos à distribuir		–	–	–	–	(3.220)	(3.220)	–	(3.220)
Retenção de lucros		–	–	–	12.147	(12.147)	–	–	–
Saldos em 31 de Dezembro de 2021		**631.783**	**(3.017)**	**7.432**	**70.743**	**–**	**706.941**	**91.159**	**798.100**
Integralização de capital social	15	29.071	–	–	(29.071)	–	–	–	–
Aumento/redução de não controladores		–	–	–	–	–	–	(26.865)	(26.865)
Lucro líquido do exercício		–	–	–	–	41.129	41.129	5.620	46.749
Destinação do lucro líquido do exercício		–	–	–	–	–	–	–	–
Reserva legal		–	–	2.056	–	(2.056)	–	–	–
Dividendos distribuídos		–	–	–	–	(9.858)	(9.858)	(9.916)	(19.774)
Retenção de lucros		–	–	–	29.215	(29.215)	–	–	–
Saldos em 31 de Dezembro de 2022		**660.854**	**(3.017)**	**9.488**	**70.887**	**–**	**738.212**	**59.998**	**798.210**

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

1. Contexto Operacional: A Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia" ou "Kallas") é uma sociedade anônima de capital aberto registrada no segmento básico na Bolsa, Brasil e Balcão - B3 S.A com o código "KLAS3", com sede na Rua João Lourenço, 432 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04508-030, em conjunto com as sociedades controladas e controladas em conjunto, compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais. A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante, diretamente ou pela participação em outras sociedades, a execução de obras de construção civil, a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços de administração e de gerenciamento de construção civil, intermediação, comissão e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia, cotista ou acionista, própria ou detida por sociedades controladas. **2. Apresentação das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas e Principais Práticas Contábeis: 2.1. Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades Imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.3, 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). **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão. A Administração, avaliou a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais, e durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **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. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **2.4. Demonstração do valor adicionado:** Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido para determinadas Companhias no Brasil (de acordo com a Comissão de Valores Mobiliários - CVM), como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. **2.5. Resumo das principais práticas contábeis: 2.5.1. Bases de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. 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 financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. As informações das controladas consolidadas estão demonstradas na nota explicativa nº 8. **2.5.2. Julgamentos e estimativas contábeis:** Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com os CPCs (IFRS) e são as melhores estimativas disponíveis. As estimativas e premissas são revisadas periodicamente pela Administração da Companhia. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas relevantes estão incluídas abaixo: **a)** Perdas de créditos esperadas e provisão para distratos: A Companhia constitui perdas de créditos esperadas ("PCE") e provisão para distratos para todas as obras em andamento de acordo com o histórico de distrato da Companhia, conforme premissas definidas para as perdas incorridas e esperadas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado. Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, que são revistas com base em condições atuais. A Companhia avalia o risco de toda sua carteira de clientes, a fim de determinar quais os níveis de risco contidos. A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com risco significativo de não pagamento. **b)** Provisões para riscos: A Companhia reconhece provisão para riscos judiciais quando há expectativas de perdas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. **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 e atualizados pelo INCC, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. **d)** Provisão para garantia: Constituída para cobrir gastos com reparos em Empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. 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. **e)** Tributos com recolhimento diferido: O IR, a CS, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda. O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério contábil, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 32 - "Tributos sobre o Lucro", e o critério fiscal, em que a receita é tributada no momento do recebimento das parcelas em aberto de clientes. **2.5.3. 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 no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. **b)** Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: A Companhia adotou 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, que 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. 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 ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras individuais e consolidadas). Portanto, nas comercializações de unidades não concluídas, são aplicados os seguintes procedimentos: • 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". • 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 de cada Empreendimento em construção.• Os montantes das receitas de vendas reconhecidos superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "contas a receber de clientes por incorporação". 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 propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas. **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. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do Empreendimento, sendo a despesa registrada ao 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. **2.5.4. 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 das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na nota explicativa nº 2.5.3. Adicionalmente, a Companhia reconhece o ativo de terreno e respectiva obrigação originada na transação de permuta no momento em que as cláusulas resolutivas dos contratos de compromisso de permutas são atendidas e o contrato torna-se irrevogável e irretratável, 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 permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos Empreendimentos, conforme critérios descritos na nota explicativa nº 2.5.3 acima. Os imóveis prontos a comercializar e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor realizável. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o Empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e 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. **2.5.5. 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. **2.5.6. Informações por segmento:** As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas. A Administração da Companhia analisa os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas. Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada. A Kallas Arkhes - seleciona as melhores localizações e desenvolve projetos funcionais. Assim, buscamos promover uma relação harmoniosa entre nossos clientes, seus lares e a região onde nossos Empreendimentos estão localizados do alto padrão ao econômico, pensamos de acordo com a diversidade dos sonhos e das necessidades. A Kazzas - nossa construtora e incorporadora com foco em Empreendimentos de padrão econômico, Empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade. Com foco totalmente voltado ao segmento econômico, oferecemos projetos que possibilitem o acesso à realização do sonho da casa própria. Para facilitar esse importante passo, somos parceiros da "Minha Casa Minha Vida", programa que oferece taxas reduzidas por meio de financiamento imobiliário. A Kallas Urbanismo - K'urb, Empresa especializada em loteamentos, tem o propósito de proporcionar a verdadeira sensação de viver bem. Aliando qualidade urbanística à já conhecida excelência construtiva do Grupo Kallas, ela tem o propósito de transformar a paisagem das regiões onde os Empreendimentos serão construídos. **2.5.7. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa, depósitos bancários e investimentos financeiros com liquidez em até três meses, os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo. **2.5.8. Contas a receber de clientes:** Contas a receber, provisão para perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão para distrato - os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos Empreendimentos Imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. a provisão de perda para crédito estimada e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.5.3. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados ao resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante. O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando à taxa média de captação menos a inflação como taxa de desconto. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber. **2.5.9. 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. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de juros efetivos. **2.5.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures:** Os Empréstimos, financiamentos e debêntures, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o exercício em que os Empréstimos estejam em aberto, utilizando o método de juros efetivos. Os Empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço. Os custos de Empréstimos e financiamentos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de Empréstimos e financiamentos são reconhecidos como despesa no exercício em que são incorridos. **2.5.11. Provisões para riscos:** 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. Os custos financeiros incorridos são registrados ao resultado. (i) Provisão para demandas judiciais": A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. **2.5.12. Instrumentos financeiros:** (a) Ativos financeiros não derivativos - classificação e mensuração: A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: • Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável. • A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado, pois a Administração tem a expectativa de que os fluxos de caixa contratuais serão mantidos até o final, sendo que seu objetivo é tão somente o recebimento do principal e juros em datas especificas. Para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros. (b) "Impairment" de ativos financeiros: A Companhia avalia, quando necessário, o reconhecimento de perdas por "impairment", para todos 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. Não foram identificadas e registradas perdas relacionadas A não recuperação de ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021. (c) 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 e os ganhos e perdas são reconhecidos ao resultado no momento da baixa dos passivos e no reconhecimento da amortização. O método da taxa de juros efetiva é um método para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro, e para alocar as despesas de juros durante o período correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os pagamentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos de transação e outros prêmios ou deduções), durante a vida estimada do passivo financeiro ou (quando apropriado) durante um período menor, para o custo amortizado do passivo financeiro. Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. (i) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de "hedge": Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 a Companhia não possuía transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. **2.5.13. Investimentos em participações societárias registrados na controladora:** Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando 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 controladas", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. **2.5.14. 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando 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 8. **2.5.15. 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 ágios/deságios, ganhos e perdas. Essas transações estão divulgadas na nota explicativa nº 8. **2.5.16. Credores por aquisição de imóveis:** As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido, líquido do ajuste a valor presente. As operações de permutas de terrenos por unidades Imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica "Credores por aquisição de imóveis". O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica "Receita com venda de unidades Imobiliárias" pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.5.3. As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades Imobiliárias são reconhecidas inicialmente ao valor justo das unidades a serem entregues. **2.5.17. Tributação:** (i) IR e CS correntes: A Companhia apura o IR (IRPJ) e CS sobre Lucro Líquido (CSLL) com base lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado a seguir: • Lucro presumido - Nesta sistemática, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de IR e CS vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL). • Regime Especial de Tributação (RET) - Adotado para certos Empreendimentos conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET para determinados Empreendimentos, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses Empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% e a alíquota total para PIS e COFINS é 2,08% sobre as receitas brutas para o RET. • O recolhimento dos impostos ocorre com base no regime de caixa, ou seja, quando há efetivamente entrada de caixa decorrente do saldo de clientes, conforme facultado pela legislação aplicável. (ii) Impostos diferidos: O imposto diferido é reconhecido com relação: • Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. • Os prejuízos fiscais, cujo reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de um ativo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. O IR diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. 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. **2.5.18. 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 forma confiável. **2.5.19. Resultado básico e diluído por ações:** 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 ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação. **2.5.20. Impostos sobre vendas:** Para as Empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas. Para as Empresas optantes pelo RET a alíquota conjugada de PIS e COFINS é de 2,08%. **2.5.21. Dividendos:** A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração e se estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo obrigatório e é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia. Conforme artigo nº 22 do Estatuto Social, em cada exercício social, os acionistas terão direito a um dividendo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado da seguinte forma: (a) O lucro líquido do exercício será diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) A importância destinada à constituição de reserva legal. (ii) A importância destinada à formação de reserva de contingência e a reversão desta reserva formada em exercícios anteriores. **3. Novas Normas, Alterações e Interpretações de Normas Emitidas:** No exercício corrente, a Companhia aplicou uma série de alterações às IFRSs emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2022. A sua adoção não teve impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

Norma ou interpretação	Descrição
Alterações à IFRS 3/CPC 15 (R1) Referências à Estrutura Conceitual	As alterações atualizam a IFRS 3 (CPC 15 (R1)) de modo que ela se refere à Estrutura Conceitual de 2018 em vez da Estrutura de 1989. Elas também incluem na IFRS 3 a exigência de que, para obrigações dentro do escopo da IAS 37 (CPC 25) Provisões, Passivos e Ativos Contingentes, o comprador adota a IAS 37 (CPC 25) para determinar se há obrigação presente na data de aquisição em virtude de eventos passados. Para um tributo dentro do escopo da IFRIC 21 (ICPC 21) - Tributos, o comprador adota a IFRIC 21 (ICPC 21) para determinar se o evento que resultou na obrigação de pagar o tributo ocorreu até a data de aquisição.
Alterações à IAS 16/CPC 27 Imobilizado - Recursos Antes do Uso Pretendido	As alterações proíbem deduzir do custo de um item do imobilizado qualquer recurso proveniente da venda de itens produzidos antes do ativo estar disponível para uso, isto é, recursos para trazer o ativo ao local e na condição necessária para que seja capaz de operar da maneira pretendida pela Administração. Consequentemente, a entidade reconhece esses recursos da venda e correspondentes custos no resultado. A Companhia mensura o custo desses itens de acordo com a IAS 2 - Estoques (CPC 16). As alterações esclarecem ainda o significado de 'testar se um ativo está funcionando adequadamente'. Atualmente, a IAS 16 (CPC 27) determina isso como avaliar se o desempenho técnico e físico do ativo é tal que o mesmo possa ser usado na produção ou fornecimento de bens ou serviços, para aluguel para terceiros, ou para fins administrativos. Se não apresentados separadamente na demonstração do resultado abrangente, as demonstrações financeiras devem divulgar os valores dos recursos e custos incluídos no resultado correspondentes aos itens produzidos que não sejam um produto das atividades ordinárias da entidade, e cuja(s) rubrica(s) na demonstração do resultado abrangente inclua(m) esses recursos e custos.
Alterações à IAS 37/CPC 25 Contratos Onerosos - Custo de Cumprimento do Contrato	As alterações especificam que o 'custo de cumprimento' do contrato compreende os 'custos diretamente relacionados ao contrato'. Os custos diretamente relacionados ao contrato compreendem os custos incrementais de cumprimento desse contrato (por exemplo, funcionários ou materiais) e a alocação de outros custos diretamente relacionados ao cumprimento de contratos (por exemplo, alocação das despesas com depreciação para um item do imobilizado usado no cumprimento do contrato).
Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018-2020	As Melhorias Anuais incluem alterações em quatro normas. IFRS 1/CPC 37 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. A alteração prevê medida adicional para uma controlada que se torna adotante inicial depois da sua controladora com relação à contabilização de diferenças acumuladas de conversão. Em virtude da alteração, a controlada que usa a isenção contida na IFRS 1:D16(a) pode agora optar por mensurar as diferenças acumuladas de conversão para todas as operações no exterior ao valor contábil que seria incluído nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora, com base na data de transição da controladora para as Normas do IFRS, se nenhum ajuste for feito com relação aos procedimentos de consolidação e efeitos da combinação de negócios na qual a controladora adquiriu a controlada. Uma opção similar está disponível para uma coligada ou joint venture que utiliza a isenção contida na IFRS 1:D16(a). IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros A alteração esclarece que ao aplicar o teste de '10%' para avaliar se o passivo financeiro deve ser baixado, a entidade inclui apenas os honorários pagos ou recebidos entre a entidade (devedor) e o credor, inclusive honorários pagos ou recebidos pela entidade ou credor em nome da outra parte. IFRS 16/CPC 06 (R2) - Arrendamentos. A alteração exclui o conceito de reembolso de benfeitorias em imóveis de terceiros.

Na elaboração destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia não aplicou as normas e interpretações novas e revisadas que foram emitidas, mas ainda não tem sua adoção obrigatória para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas a seguir:

Norma ou interpretação	Descrição
IFRS 17/CPC 50 (inclui as alterações de junho de 2020 e dezembro de 2021)	Contratos de Seguros
Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (CPC 18 (R2))	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou "Joint Venture"
Alterações à IAS 1/CPC 26 (R1)	Classificação de Passivos como Circulante ou Não Circulante
Alterações à IAS 1/ CPC 26 (R1) e IFRS Declaração da Prática 2	Divulgação de Políticas Contábeis
Alterações à IAS 8/CPC 23	Definição de Estimativas Contábeis
Alterações à IAS 12/CPC 32	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação

Não é esperado pela Administração que a adoção das normas listadas acima tenha impacto relevante sobre as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia, em períodos futuros a partir de 1º de janeiro de 2023.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa:

Descrição	Controladora 2022	Controladora 2021	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Caixa	–	2	–	2
Bancos contas movimento	754	768	64.545	27.238
Aplicações financeiras (i)	31.283	23.731	81.714	166.427
	32.037	**24.501**	**146.259**	**193.667**

(i) As aplicações financeiras são representadas por renda fixa de baixo risco, com liquidez imediata. Em 31 de dezembro de 2022, as taxas de remuneração destes ativos financeiros estão entre 95% a 108% (48% a 134% em 31 de dezembro de 2021) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. A Companhia espera utilizar tais recursos na gestão de curto prazo. Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos ao resultado.

5. Contas a Receber - Consolidado:

	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	66.783	141.216
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção	294.112	145.708
Serviços a receber	7.450	8.187
(–) Provisão para distratos	(23.274)	(27.560)
(–) Provisão para risco de crédito	(774)	(639)
(–) Ajuste a valor presente	(10.419)	(1.665)
	333.878	**265.247**
Circulante	172.679	187.229
Não circulante	161.199	78.018

O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção das parcelas em aberto são atualizadas a base do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) das unidades concluídas. O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação dos empréstimos praticada pela Companhia menos a inflação da projeção anual do Sistema Financeiro Nacional. A taxa de desconto média para ajuste a valor presente praticada pela Companhia foi de 3,94% a.a. para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (1,63% a.a. em 2021). O saldo de contas a receber das unidades Imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela de receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme demonstrados na nota explicativa nº 20 - Empreendimentos em construção. A composição das parcelas vencidas e a vencer em 31 de dezembro de 2022 é demonstrada a seguir:

	Consolidado 2022	Consolidado 2021
A Vencer	346.072	277.309
Vencidos:		
Até 30 Dias	7.548	4.238
Entre 31 e 60 dias	3.586	1.262
Entre 61 e 90 das	1.213	511
Entre 91 e 120 dias	311	865
Entre 121 e 180 dias	1.843	472
Acima de 180 dias (a)	7.772	10.454
	368.345	**295.111**

(a) Do montante acima de 180 dias temos valores em processo de repasse junto às instituições financeiras, devido à dificuldade na aprovação dos créditos, reflexo na análise por conta da Economia, levantamento de toda documentação e processos burocráticos junto aos Bancos Parceiros e Cartórios, impactando a agilidade no repasse dos clientes. A composição das parcelas a vencer em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado 2022	Consolidado 2021
2022	–	199.290
2023	171.388	78.019
2024	97.812	–
2025	64.029	–
A partir de 2026	12.843	–
	346.072	**277.309**

A movimentação da provisão para distratos está demonstrada a seguir:

	2022	2021
Saldo inicial dos distratos	(27.560)	(36.133)
(–) provisão para distratos	(21.473)	(33.454)
(+) baixa de distratos	25.759	42.027
	(23.274)	**(27.560)**

Refere-se a provisão para distrato de acordo com o Ofício da CVM 02/2018, que considera uma estimativa de perda ao reconhecimento da receita para os empreendimentos em fase de construção.

6. Imóveis a Comercializar - Consolidado:

	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Estoque financeiro	8.962	6.886
Imóveis concluídos	83.741	132.854
Imóveis em construção	402.935	225.149
Adiantamento para compra de terrenos	3.162	–
Terrenos para futuros lançamentos	455.319	445.492
Total estoque	**954.119**	**810.381**
Circulante	752.656	502.500
Não circulante	201.463	307.881

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 2022, não foram identificados indícios de perda desses estoques, uma vez que os imóveis são destinados à incorporação imobiliária. 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, revisada periodicamente pela Administração. O saldo dos encargos financeiros capitalizados no consolidado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R$17.362 (R$4.443 em 31 de dezembro de 2021) referente a encargos do Sistema Financeiro de Habilitação - SFH, conforme nota explicativa nº 9. Em seu processo de incorporação imobiliária a Companhia identifica, avalia e adquire terrenos por meio de instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, com condições resolutivas, que, após o cumprimento ou dispensa de tais condições, tornam-se irrevogáveis e irretratáveis. **7. Adiantamento a Terceiros - Consolidado:** Abaixo resumo dos principais valores de adiantamento à terceiros em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

	Consolidado 2022	Consolidado 2021
Concreserv Concretos	9.589	11.304
Gastos com projetos	–	5.199
Outros adiantamentos a fornecedores	2.064	4.537
	11.653	21.040

8. Investimentos

Controladas	Controladora - Participação direta 2022	Participação direta 2021	Investimento/Provisão para perdas 2022	Investimento/Provisão para perdas 2021	Equivalência 2022	Equivalência 2021
Kallas Nova Higienópolis Empreend. Imob. Ltda. (d)	0,00%	100,00%	–	669	–	713
Kallas Nova Mooca Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,00%	100,00%	–	85	–	(39)
Kallas Moema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	(206)	(115)	(91)	(47)
Kallas Campinas Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,00%	100,00%	–	2.381	–	1.555
Kallas Cuiabá Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,00%	100,00%	–	535	–	793
Union Mooca Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,00%	100,00%	–	2.061	–	1.578
Perfil Santana Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	685	263	422	(49)
Vista Bela Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,00%	100,00%	–	(357)	–	(222)
Kallas Liberdade Empreend. Imob. Ltda. (d)	0,00%	100,00%	–	97	–	942
Life Park Empreendimento Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	441	1.273	368	960
Kallas Tebas Empreend. Imob. Ltda. (d)	0,00%	100,00%	–	(102)	–	(19)
Premmio Vila Nova Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,00%	100,00%	–	11	–	(557)
Kallas Ouro Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,00%	100,00%	–	298	–	137

continua→★

DocuSigned by:
Gazeta de S.Paulo
Assinado por: JORNAL GAZETA SP LTDA:04735364000170
CPF: 29513948889
Data/Hora da Assinatura: 07/03/2023 21:14:30 BRT
ICP Brasil
5146939EFE414F8FAB3A7733135E2CCF

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2021, que institui a Infraestrutura da Chaves Públicas Brasileira- ICP-Brasil.

Esta publicação foi feita de forma 100% digital pela empresa Gazeta de S.Paulo em seu site de notícias.
AUTENTICIDADE DA PÁGINA. A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ao lado ou pelo link *https://publicidadelegal.gazetasp.com.br*

DocuSign Envelope ID: AD9CDEDC-4C1B-411E-B021-CCF6ABA8C1E4

→★ continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras da Kallas Incorporações e Construções S.A.

	Participação direta		Investimento/ Provisão para perdas (Controladora)		Equivalência	
Controladas	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kallas Malaquita Empreend. Imob. Ltda. (d)	0,00%	100,00%	–	249	–	(16)
Kallas Onix Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,00%	100,00%	–	3.494	–	1.887
Marine Home & Sea Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	7.089	14.888	1.292	1.500
Arcansas Empreend. Imob. Ltda. (c)	0,00%	100,00%	–	133	–	(2)
Offices Boutique Klabin Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	13.488	13.343	145	144
High Park Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,00%	100,00%	–	9.621	–	149
Tom Parque São Domingos Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	2.433	183	1.175	(247)
Times Klabin Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	886	884	2	699

	Participação direta		Investimento/ Provisão para perdas (Controladora)		Equivalência	
Controladas	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Sacramento Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	8.837	12.447	3.143	7.571
Kallas Arkhes Incorporações e Constr. Ltda.	100,00%	100,00%	433.105	430.568	84.510	68.671
Kallas Vila das Mercês Empreend. Imob. Ltda. (b)	0,00%	100,00%	–	1.330	–	289
Kallas Sky House Empreend. Imobiliários Ltda. (b)	0,00%	99,32%	–	205	–	(266)
Alphabetun Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	2.363	1.117	1.245	(931)
Oakland Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	508	818	(311)	(632)
Kazzas Incorporações S.A.	100,00%	90,14%	295.478	265.332	29.368	36.391
Hemisfério Sul Empreend.	50,00%	50,00%	23.632	23.577	56	(5)
KV Intermediação de Vendas	90,00%	90,00%	132	4.500	1.334	2.709
Total de Controladas			788.871	789.788	122.658	123.656

	Participação direta		Controladora – Investimento/ Provisão para perdas		Controladora – Equivalência		Consolidado – Investimento/ Provisão para perdas		Consolidado – Equivalência	
Coligadas e controladas em conjunto	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Manoel da Nóbrega Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	20,00%	(20)	79	(2)	90	(20)	79	(2)	90
Brás Leme Empreend. Imob. Ltda.	33,33%	33,33%	307	4.610	30	87	307	4.610	30	87
PKA Osasco Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	20,00%	85	1.002	441	224	85	1.002	441	224
Bétula Empreend. S.A.	30,00%	30,00%	2.541	2.541	–	(1)	2.541	2.541	–	(1)
Brassica Empreend. S.A.	30,00%	30,00%	(301)	(254)	21	4	(301)	(254)	21	4
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	2.006	2.472	(465)	1.300	2.006	2.472	(465)	1.300
Hesa 85 - Invest. Imob. Ltda.	10,00%	10,00%	1.350	1.271	(33)	(2)	1.350	1.271	(33)	(2)
HESA 146 Invest. Imob. Ltda.	10,00%	10,00%	2.750	2.450	(228)	1.708	2.750	2.450	(228)	1.708
HESA 191 Invest. Imob. Ltda.	10,00%	10,00%	492	492	–	175	492	492	–	175
Kallas Vila Madalena Empreend. Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	(132)	(93)	(43)	(90)	(132)	(93)	(43)	(90)
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	656	332	4	(38)	656	332	4	(38)
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	30	8	12	(16)	30	8	12	(16)
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	15	18	(3)	(1)	15	18	(3)	(1)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	15.449	18.810	2.105	5.642	15.449	18.810	2.105	5.642
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	30.652	19.600	3.520	4.798	30.652	19.600	3.520	4.798
ST Campo Belo/Villagio SPE 4	30,00%	30,00%	235	173	(14)	(194)	235	173	(14)	(194)
Kallas Dias Leme Empreend. Imob. Ltda.	30,00%	30,00%	–	–	–	–	6.917	6.213	703	1.206
Sacla Empreend. Imob. Ltda.	33,33%	33,33%	–	–	–	–	12.085	8.575	3.510	1.342
Brezza Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	–	–	–	–	6.312	4.676	3.791	2.178
Loteamento Residencial Bragança SPE Ltda.	21,00%	0,00%	–	–	–	–	234	–	215	–
Loteamento Residencial Vale Taubaté SPE Ltda.	31,00%	0,00%	–	–	–	–	28	–	(2)	–
SPE Vital Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	–	–	–	–	4.245	3.553	693	588
Pyps Reserva da Serra Empreend. Imob. Ltda.	10,00%	10,00%	–	–	–	–	142	624	237	(59)
Igarassu Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	–	–	–	–	(1.500)	(854)	(645)	(1.377)
ZS Sabará Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	20,00%	–	–	–	–	198	5.762	965	3.240
Soffio Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	–	–	–	–	3.344	3.543	821	998
Brixton Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	–	–	–	–	3.673	3.486	188	191
Butantã BBJ Empreend. Imob. Ltda.	24,94%	24,94%	–	–	–	–	24.573	8.464	16.110	8.761
Embauba Empr. Imob. Ltda.	0,00%	50,00%	–	–	–	–	–	(11)	–	–
Mulatti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	–	–	–	–	801	815	(14)	(115)
SPE Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	–	–	–	–	(276)	(58)	(219)	(1.279)
Investimento SCP Tacoma (Maubertec) (a)			–	–	–	–	1	(264)	–	–
Outros			–	52	–	21	64	51	–	23
Total de Coligadas e controladas em conjunto			56.115	53.563	5.345	13.707	116.956	98.086	31.698	29.383
Investimentos			845.645	844.272	–	–	119.185	99.620	–	–
Provisão para perdas em controladas			(659)	(921)	–	–	(2.229)	(1.534)	–	–
Total de Investimentos			844.986	843.351	128.003	137.363	116.956	98.086	31.698	29.383

(a) A empresa Tacomã possui investimentos em SCPs cujo sócio ostensivo é Gerasolo Empreendimentos e Construções Ltda. (esses investimentos são referentes a loteamento/urbanismo aos quais já estão concluídos). (b) Empresas incorporadas na Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda., no ano de 2022. (c) Cotas cedidas para Kazzas Incorporações e Construções Ltda., no ano de 2022. (d) Empresas incorporadas na Kallas Incorporações e Construções S.A., no ano de 2022. A Companhia participa do desenvolvimento de Empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses Empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas. A gestão da obra e construção dos Empreendimentos são realizadas pela Companhia. Abaixo as transações ocorridas sob controle comum: Em 4 de novembro de 2021, os sócios Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Kallas Incorporações"), Emilio Rached Esper Kallas, Thiago Esper Kallas e Raphael Esper Kallas, aumentaram o capital na empresa Kazzas Incorporações e Construções Ltda. ("Kazzas") no montante de R$193.493 com origem de recursos de dividendos destinados de R$38.333 e partes relacionadas no montante de R$155.160. Em 26 de novembro de 2021, a empresa Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Kallas Incorporações") aumentou o capital na empresa Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. ("Kallas Arkhes") no montante de R$135.873 com origem de recursos de dividendos destinados de R$75.812 e partes relacionadas no montante de R$60.061. Em 4 de dezembro de 2021 a empresa Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Kallas Incorporações") incorporou a SPE Kallas Brooklin Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante de R$42.117,89 (em reais). A obra foi concluída a mais de 5 anos e não tinha mais saldo de contas a receber e estoque. Em 30 de agosto de 2022 a SPE Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda., incorporou 12 SPE's do Grupo Kallas, onde o total do acervo líquido incorporado resultou em um aumento de capital no montante de R$ 2.840. **8.1.1. Controladas e controladas em conjunto diretas da Companhia:** Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia possui participação direta e indireta em controladas e controladas em conjunto, conforme demonstrado a seguir.

Controladora

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Controladas	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kallas Nova Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	100,00%	–	704	–	35	–	669	–	713
Kallas Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	–	317	–	232	–	85	–	(39)
Kallas Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	279	297	485	412	(206)	(115)	(91)	(47)
Sparta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,67%	–	2.121	–	689	–	1.432	–	–
Kallas Brooklin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	100,00%	–	–	–	–	–	–	–	–
Kallas Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	–	3.472	–	1.091	–	2.381	–	1.555
Kallas Cuiabá Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	–	879	–	344	–	535	–	793
Union Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	–	2.413	–	352	–	2.061	–	1.578
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	848	893	163	630	685	263	422	(49)
Vista Bela Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	–	89	–	446	–	(357)	–	(222)
Kallas Liberdade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	100,00%	–	111	–	14	–	97	–	942
Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	5.401	6.091	4.960	4.818	441	1.273	368	960
Kallas Tebas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	100,00%	–	2	–	104	–	(102)	–	(19)
Premmio Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	–	1.364	–	1.353	–	11	–	(557)
Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	2.603	–	1.216	–	1.387	–	(23)
Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	26.567	–	12.116	–	14.451	–	(3)
Kazzas Incorporações S.A. (ii)	100,00%	82,12%	388.184	331.289	92.706	36.948	295.478	294.341	29.368	40.369
Kallas Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	–	654	–	356	–	298	–	137
Kallas Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	9.206	–	477	–	8.729	–	(5)
Kallas Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	7.338	–	6.934	–	404	–	–
Blend Vila Mariana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	6.173	–	340	–	5.833	–	1.989
Bosque do Jaraguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	–	–	–	–	–	–	–	–
Kallas Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	100,00%	–	249	–	–	–	249	–	(16)
Kallas Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	–	3.931	–	437	–	3.494	–	1.887
Marine Home & Sea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.429	15.161	340	273	7.089	14.888	1.292	1.500
Arcansas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	100,00%	–	1.070	–	937	–	133	–	(2)
Cornalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	14.291	–	4.561	–	9.730	–	(1.913)
Be Live Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,01%	–	5.058	–	356	–	4.702	–	46
Clearwater Empreendimentos Imobiliários.	0,00%	5,00%	–	10.738	–	8.424	–	2.314	–	(1.866)
El Paso Empreendimentos Imobiliários.	0,00%	5,00%	–	10.013	–	10.018	–	(5)	–	(1)
Indianópolis Empreendimentos Imobiliários.	0,00%	5,00%	–	2	–	593	–	(591)	–	(513)
Itaquera RT Empreendimentos Imobiliários.	0,00%	0,03%	–	4.699	–	1.610	–	3.089	–	(77)
Kazzas Swift Empreendimentos Imobiliários.	0,00%	0,01%	–	16	–	1.096	–	(1.080)	–	(1.080)
Minneapolis Empreendimentos Imobiliários.	0,00%	5,00%	–	872	–	957	–	(85)	–	(1)
Panama City Empreendimentos Imobiliários.	0,00%	5,00%	–	1	–	389	–	(388)	–	(384)
Embauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	5,00%	–	5.319	–	5.342	–	(23)	–	–
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	5,00%	–	1.741	–	1.789	–	(48)	–	(1)
Geriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	5,00%	–	1.071	–	1.181	–	(110)	–	(32)
Gurucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	5,00%	–	1.551	–	1.625	–	(74)	–	(69)
Baru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	5,00%	–	11.970	–	13.763	–	(1.793)	–	(1.788)
Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	5,00%	–	17.988	–	18.119	–	(131)	–	(128)
Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	5,00%	–	410	–	412	–	(2)	–	(1)
Salta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	5,00%	–	7.789	–	7.792	–	(3)	–	(1)
Sarandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	5,00%	–	16.963	–	8.264	–	8.699	–	(2.270)
Kallas Ametista Empreendimentos Imobiliários.	0,00%	0,01%	–	9.414	–	448	–	8.966	–	(6)
Minesota Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	10.434	–	4.361	–	6.073	–	(27)
Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	18.341	–	7.819	–	10.522	–	(86)
Quartzo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	10	–	335	–	(325)	–	(193)
Bismarck Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,01%	–	7.958	–	6.156	–	1.802	–	(1)
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	13.497	13.461	9	118	13.488	13.343	145	144
Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,01%	–	17.079	–	3.900	–	13.179	–	6.344
High Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	–	11.408	–	1.787	–	9.621	–	149
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.210	1.831	4.777	1.648	2.433	183	1.175	(247)
Times Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	889	1.076	3	192	886	884	2	699
Nova Jersei Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,01%	–	–	–	–	–	–	–	–
Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	9.513	13.871	676	1.424	8.837	12.447	3.143	7.571
Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	19.450	–	8.062	–	11.388	–	(1.342)
Tenessi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	10.470	–	6.708	–	3.762	–	(1.268)
Topeka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	17.975	–	14.755	–	3.220	–	744
Las Vegas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	16.151	–	12.215	–	3.936	–	(2.183)
San Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	9.793	–	7.061	–	2.732	–	1.383
Kallas Arkhes Incorporações e Construções S.A.	100,00%	100,00%	442.359	448.034	9.253	17.466	433.106	430.568	84.510	68.671
Fort Worth Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	23.058	–	12.434	–	10.624	–	383
Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	16.384	–	6.247	–	10.137	–	(942)
Kallas Gestão de Investimentos	0,00%	100,00%	–	3	–	1	–	2	–	4
New Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,01%	–	24.393	–	9.501	–	14.892	–	14.307
Portland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	45.373	–	12.659	–	32.714	–	9.118
Tempus Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	10.382	–	777	–	9.605	–	3.856
Oakland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	784	877	276	59	508	818	(311)	(632)
Stamford Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	15.558	–	4.583	–	10.975	–	(8)
Kallas Vila das Mercês Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	100,00%	–	1.341	–	11	–	1.330	–	289
Kallas Sky House Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	99,32%	–	483	–	276	–	207	–	(268)
Kallas Urbanizadora de Loteamentos Ltda.	100,00%	100,00%	5.817	–	3.454	–	2.363	–	1.245	–
Caminho do Engenho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,001%	–	43.445	–	23.758	–	19.687	–	9.387
KAM Brasil Gestão de Investimentos Ltda.	0,00%	0,000%	–	–	–	–	–	–	–	–
KV Intermediação de Vendas	90,00%	100,00%	8.772	9.525	8.625	4.525	147	5.000	1.482	3.010
Hemisfério Sul Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	50,00%	56.919	48.554	9.654	1.401	47.265	47.153	112	(10)
			947.901	**1.399.618**	**135.381**	**327.532**	**812.520**	**1.072.086**	**122.862**	**160.208**

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Coligadas e controladas em conjunto	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Manoel da Nóbrega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	703	1.151	801	756	(98)	395	(9)	449
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,33%	33,33%	7.448	14.469	6.527	639	921	13.830	91	261
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	3.154	11.546	2.728	6.534	426	5.012	2.203	1.118
SPE Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	7.489	7.679	8.411	7.874	(922)	(195)	(727)	(4.264)
Bétula Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	12.483	12.483	4.014	4.012	8.469	8.471	(1)	(2)
Brassica Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	4.158	4.390	5.162	5.235	(1.004)	(845)	71	9
CCDI 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	11.848	10.664	5.158	2.425	6.690	8.239	(1.549)	4.332
Hesa 85 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	19.536	13.945	6.033	1.239	13.503	12.706	(333)	(25)
HESA 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	54.934	29.828	27.438	5.324	27.496	24.504	(2.284)	17.085
HESA 191 Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	0,00%	5.316	5.317	400	400	4.916	4.917	(1)	1.747
Kallas Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	4	90	275	275	(271)	(185)	(85)	(180)
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	6.788	3.923	228	600	6.560	3.323	37	(331)
Quadra 43 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	379	362	279	336	100	26	40	(54)
Quadra 43-B Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	59	67	8	8	51	59	(9)	(3)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	30.924	37.637	26	17	30.898	37.620	4.209	11.284
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	68.225	43.263	6.922	4.064	61.303	39.199	7.071	9.597
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	912	7.107	130	6.531	782	576	(47)	(645)
			234.360	**203.921**	**74.540**	**46.269**	**159.820**	**157.652**	**8.677**	**40.378**

(i) Empresas Incorporadas pela SPE Tom Parque São Domingos Empreendimentos imobiliários Ltda., em 30 de agosto de 2022. (ii) Em 01 de novembro de 2022 a Kallas Incorporações e Construções S.A., Emílio Rached Esper Kallas e Raphael Esper Kallas, únicos sócios da Kazzas Incorporações e Construções Ltda., deliberaram a 9ª alteração de contrato social onde os sócios Emílio Rached Esper Kallas e Raphael Esper Kallas cederam e transferiram suas quotas do capital social para a Kallas Incorporações e Construções S.A., pelo valor de R$ 27.280, valor patrimonial na data da transferência, portanto, não houve ganho ou perda na operação. **8.1.2. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kazzas Incorporações e Construções S.A. ("Kazzas"):** A Kazzas é controlada pela Companhia, que em 31 de dezembro de 2022, detém 100% (90,14% em 31 de dezembro 2021) de participação em suas quotas. Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kazzas, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto.

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado	
Controladas	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**12/2021**	**2022**	**2021**
Itaquera RT Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	11.034	4.699	8.477	1.610	2.557	3.089	(532)	(77)
Kazzas Swift Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	155	16	1.348	1.096	(1.193)	(1.080)	(113)	(1.080)
Kazzas Pq. do Carmo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	8.407	7.898	1.513	996	6.894	6.902	(7)	(50)
Baltimore Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	38.558	65.547	35.282	62.795	3.276	2.752	524	(393)
El Paso Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	10.390	10.013	10.412	10.018	(22)	(5)	(17)	(1)
Indianópolis Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	102	2	700	593	(598)	(591)	(7)	(513)
Panama City Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	23	1	418	389	(395)	(388)	(7)	(384)
Clearwater Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	15.802	10.738	14.018	8.424	1.784	2.314	(530)	(1.866)
Minneapolis Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	1.000	872	1.091	957	(91)	(85)	(6)	(1)
Arcansas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	0,00%	10.680	1.070	11.635	937	(955)	133	(1.088)	–
Emburana Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	26.749	1.741	24.248	1.789	2.501	(48)	2.549	(1)
Geriva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	16.527	1.071	18.454	1.181	(1.927)	(110)	(1.817)	(32)
Gurucaia Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	39.142	1.551	39.209	1.625	(67)	(74)	7	(69)
Ivai Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	42.997	45.383	11.814	37.513	31.183	7.870	1.353	1.271
Angico Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	658	17	868	221	(210)	(204)	(6)	(202)
Baru Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	17.076	11.970	18.372	13.763	(1.296)	(1.793)	497	(1.788)
Guarita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	2.560	38.296	2.620	2.973	(60)	35.323	1.642	16.318
Jatoba Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	21.990	17.988	22.775	18.119	(785)	(131)	(654)	(128)
Oiti Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	5	410	571	412	(566)	(2)	(564)	(1)
Salta Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	8.399	7.789	8.584	7.792	(185)	(3)	(182)	(1)
Sarandi Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	19.291	16.963	12.631	8.264	6.660	8.699	(2.040)	(2.270)
Sparta Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	7.303	2.121	885	689	6.418	1.432	4.986	–
Kallas Ametista Empreend. Imob. Ltda. (ii)	0,00%	100,00%	–	9.414	–	448	–	8.966	–	(6)
Be Live Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	291	5.058	230	356	61	4.702	342	46
Massachussets Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	20.971	18.379	4.724	2.365	16.247	16.014	233	(272)
Bismarck Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	99,99%	4	7.958	1.896	6.156	(1.892)	1.802	(3.694)	(1)
Denver Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	1.904	17.079	1.394	3.900	510	13.179	170	6.344
Montgomery Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	33.668	7.850	23.091	7.296	10.577	554	7.327	1.395
Nova Jersei Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	59.676	38.364	45.324	34.853	14.352	3.511	8.145	(2.803)
Novo México Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	39.549	16.951	29.393	7.430	10.156	9.521	634	(731)
New Orleans Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	2.014	24.393	961	9.501	1.053	14.892	1.370	14.307
Nova Iorque Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	72.650	33.558	59.390	26.395	13.260	7.163	(362)	(725)
Pearl City Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	20.382	18.858	15.087	14.300	5.295	4.558	738	622
KAZ 101 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	100,00%	72	1	80	1	(8)	–	(8)	–
KAZ 102 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	100,00%	165	106	174	106	(9)	–	(9)	–
KAZ 103 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	100,00%	14.803	157	14.820	157	(17)	–	(17)	–
KAZ 104 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	100,00%	194	30	204	30	(10)	–	(10)	–
KAZ 105 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	100,00%	36.111	1	36.119	1	(8)	–	(8)	–
KAZ 106 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	100,00%	10.119	1	10.128	1	(9)	–	(9)	–
KAZ 107 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	100,00%	5	1	14	1	(9)	–	(9)	–
KAZ 108 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	100,00%	65	1	74	1	(9)	–	(9)	–
KAZ 109 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	100,00%	57	1	66	1	(9)	–	(9)	–
KAZ 110 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	100,00%	5	9	63	9	(58)	–	(58)	–
KAZ 112 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	181	–	(180)	–	(180)	–
KAZ 113 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	22.756	–	22.964	–	(208)	–	(208)	–
KAZ 114 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAZ 115 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	5	–	9	–	(4)	–	(4)	–
KAZ 116 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAZ 117 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	5	–	9	–	(4)	–	(4)	–
KAZ 118 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAZ 119 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	2	–	7	–	(5)	–	(5)	–
KAZ 120 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAZ 121 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAZ 122 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	4	–	9	–	(5)	–	(5)	–
KAZ 123 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAZ 124 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	5	–	10	–	(5)	–	(5)	–
KAZ 125 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	2		8		(6)		(6)	–
KAZ 126 Empreend. Imob.. Ltda.	100,00%	0,00%	6	–	12	–	(6)	–	(6)	–
Total de Controladas			**634.345**	**444.326**	**512.402**	**295.464**	**121.943**	**148.862**	**18.292**	**26.908**

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Controladas em conjunto	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**12/2021**	**2022**	**2021**
PYPS Reserva da Serra	10,00%	10,00%	3.501	12.955	2.077	6.711	1.424	6.244	2.373	(585)
Igarassu Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	29.294	8.701	32.294	10.410	(3.000)	(1.709)	(1.291)	(2.754)
Embaúba Empreend. Imob. Ltda. (i)	0,00%	50,00%	–	5.319	–	5.342	–	(23)	–	–
Soffio Empreend. Imob. Ltda	50,00%	50,00%	19.228	16.351	12.540	9.264	6.688	7.087	1.642	1.995
Butantã BBJ Empreend. Imob. Ltda.	24,94%	24,94%	146.116	110.139	47.570	76.196	98.546	33.943	64.603	35.133
ZS Sabará Empreend. Imob. SPE Eireli.	20,00%	20,00%	3.492	50.942	2.503	22.131	989	28.811	4.824	16.200
Brixton Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	20.185	14.541	12.838	7.570	7.347	6.971	376	382
Vital Empreend. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	23.777	15.768	15.286	8.662	8.491	7.106	1.385	1.176
Mullati Empreend. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	9.788	4.100	8.186	2.470	1.602	1.630	(28)	(229)
Total de controladas em conjunto			**255.381**	**238.816**	**133.294**	**148.756**	**122.087**	**90.060**	**73.884**	**51.318**

(i) Em 19 de outubro de 2022 a Kazzas Incorporações e Construções Ltda. e a Capta Desenvolvimento Imobiliário S.A., únicas sócias da Embaúba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebraram o primeiro aditivo de cessão e transferências de quotas para a HM Engenharia e Construções S.A., pelo valor patrimonial de R$ 4.231, e, portanto, não houve ganho ou perda na operação. (ii) Em 01 de novembro de 2022 a Kazzas Incorporações e Construções Ltda. única sócia da Kallas Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrou a 9ª alteração do contrato social, onde foram cedidas e transferidas as quotas do capital social para a Kallas Engenharia Ltda., pelo valor patrimonial de R$ 9.394, e, portanto, não houve ganho ou perda na operação. **8.1.3. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Kallas Arkhes"):** A Kallas Arkhes é controlada pela Companhia, que em 31 de dezembro de 2022, detém 100% (100% em 31 de dezembro de 2021) de participação em suas quotas. Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kallas Arkhes, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto.

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Controladas	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**12/2021**	**2022**	**2021**
Kallas Mofarrej II Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	99,90%	23.979	51.094	20.406	12.854	3.573	38.240	27.793	20.961
Kallas City Lapa Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	16.738	16.694	1.031	983	15.707	15.711	(4)	(1)
Kallas Jade Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	46.258	45.129	12.072	10.996	34.186	34.133	53	(4)
Evolute Penha Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	19.420	71.898	18.833	28.136	587	43.762	17.286	16.042
Taiuva Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	8.363	5.146	5.678	2.438	2.685	2.708	(23)	(17)
Kallas Argos Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	3.166	2.603	1.789	1.216	1.377	1.387	(10)	(23)
Kallas Diamante Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	29.851	26.567	15.116	12.116	14.735	14.451	284	(3)
Kallas Prata Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	9.480	9.206	761	477	8.719	8.729	(10)	(5)
Kallas Rubi Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	7.364	7.338	6.968	6.934	396	404	(8)	–
Blend Vila Mariana Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	1.873	6.173	1.529	340	344	5.833	254	1.989
Cornalina Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	15.070	14.291	4.796	4.561	10.274	9.730	543	(1.913)
Minesota Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	26.487	10.434	17.443	4.361	9.044	6.073	2.971	(27)
Pirita Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	19.698	18.341	9.685	7.819	10.013	10.522	(509)	(86)
Quartzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	99,90%	21	10	399	335	(378)	(325)	(52)	(193)
Springfield Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	28.658	19.450	15.476	8.062	13.182	11.388	1.793	(1.342)
Tenessi Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	99,90%	10.754	10.470	7.721	6.708	3.033	3.762	(728)	(1.268)
Topeka Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	20.044	17.975	18.600	14.755	1.444	3.220	2.660	744
Las Vegas Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	17.398	16.151	13.208	12.215	4.190	3.936	254	(2.183)
San Franfisco Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	25.466	9.793	20.858	7.061	4.608	2.732	1.877	1.383
Fort Worth Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	34.875	23.058	21.973	12.434	12.902	10.624	2.278	383
Lawton Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	25.983	16.384	12.602	6.247	13.381	10.137	3.243	(942)
Portland Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	34.297	45.373	13.773	12.659	20.524	32.714	3.431	9.118
Tempus Moema Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	3.566	10.382	3.689	777	(123)	9.605	917	3.856
Stamford Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	18.878	15.558	10.243	4.583	8.635	10.975	(2.340)	(8)
Caminho do Engenho Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	13.250	43.445	11.000	23.758	2.250	19.687	5.805	9.387
Ariba Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	35.697	51.067	6.493	20.371	29.204	30.696	1.509	6.253
Oklahoma City Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	42.536	24.505	28.112	12.112	14.424	12.393	2.032	2.649
Uvaia Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	55.868	45.799	26.738	12.827	29.130	32.972	7.352	5.553
Caviuna Empreend. Imob. Ltda. (i)	100,00%	100,00%	38.866	28.229	11.113	9.420	27.753	18.809	4.326	3.148
KAL 101 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	804	420	812	421	(8)	(1)	(6)	(1)
KAL 102 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	113	62	123	64	(10)	(2)	(8)	(2)
KAL 103 Empreend. Imob. SPE Ltda.	70,00%	100,00%	36.575	–	36.670	2	(95)	(2)	(95)	(2)
KAL 104 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	35.563	30.132	35.594	30.141	(31)	(9)	(22)	(9)
KAL 105 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	166	69	183	78	(17)	(9)	(8)	(9)
KAL 106 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	16	–	25	2	(9)	(2)	(7)	(2)
KAL 107 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	215	94	228	100	(13)	(6)	(8)	(6)
KAL 108 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	49	23	59	25	(10)	(2)	(8)	(2)
KAL 109 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	60	–	70	2	(10)	(2)	(8)	(2)
KAL 010 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	60	–	70	2	(10)	(2)	(8)	(2)
KAL 111 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	137	–	142	–	(5)	–	(5)	–
KAL 112 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	35	–	40	–	(5)	–	(5)	–
KAL 113 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	5	–	10	–	(5)	–	(5)	–
KAL 114 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	5	–	10	–	(5)	–	(5)	–
KAL 115 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAL 116 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAL 117 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAL 118 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAL 119 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAL 120 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAL 121 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAL 122 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAL 123 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
KAL 124 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	5	–	10	–	(5)	–	(5)	–
KAL 125 Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1	–	6	–	(5)	–	(5)	–
Total de Controladas			**707.722**	**693.363**	**412.211**	**288.392**	**295.511**	**404.971**	**82.724**	**73.414**

	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
Controladas em conjunto	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**12/2021**	**2022**	**2021**
Kallas Dias Leme Empreend. Imob. Ltda.	30,00%	30,00%	41.605	25.753	18.550	5.042	23.055	20.711	2.344	4.021
Sacla Empreend. Imob. Ltda.	33,33%	33,33%	69.474	30.751	33.216	5.025	36.258	25.726	10.532	4.025
Brezza Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	14.211	22.918	1.588	13.566	12.623	9.352	7.582	4.355
Total de Controladas em Conjunto			**125.290**	**79.422**	**53.354**	**23.633**	**71.936**	**55.789**	**20.458**	**12.401**

(i) Em 3 de maio de 2021 a Kallas Arkhes recomprou 70% de participação da Imobiliária 517 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., totalizando 100% como controladora da empresa Caviúna Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante de R$15.000, que foi pago em seis parcelas mensais de R$2.500 a partir de 13 de maio de 2021. A perda gerada na operação totalizou o valor de R$4.038.

Movimentação nos exercícios:	**Controladora**	**Consolidado**
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**595.685**	**80.430**
Equivalência patrimonial	137.363	29.383
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital (a)	253.647	5.336
Distribuições de lucros	(135.778)	(5.516)
Outros (b)	(7.566)	(11.547)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**843.351**	**98.086**
Equivalência patrimonial	128.003	31.698
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital (a)	1.610	302
Distribuições de lucros	(127.978)	(13.130)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**844.986**	**116.956**

(a) Esse valor refere-se aos aumentos e redução de capitais com partes relacionadas aportados durante os projetos em construção e no decorrer dos anos de 2022 e de 2021 foram elaboradas as alterações dos contratos societários. (b) O principal valor na controladora refere-se ao aumento de Capital na empresa Kazzas Incorporações e Construções Ltda. ("Kazzas") alterando o percentual de participações de 82,12% para 90,14%, gerando uma perda R$1.832 devido a diluição dos demais sócios. No consolidado a principal variação foi da compra de participação dos 70% do investimento da SPE Caviúna Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquirindo o controle da empresa em 100% e tendo o efeito de R$4.038. **9. Empréstimos, Debêntures e Financiamentos: 9.1. Empréstimos e financiamentos:** Os empréstimos e financiamentos obtidos, são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, direito sobre créditos de clientes e fianças dadas pela própria Kallas. Os Empréstimos obtidos por meio do instrumento de Cédula de Crédito Bancário, CCB, possuem garantia em alienação fiduciária de imóvel e/ou cessão fiduciária de certificados de depósito bancários, CDB. A Companhia possui cláusulas restritivas ("covenants") em seus contratos relacionadas a restrições não financeiras, tais como, decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, entre outras.

	Controladora		Consolidado	
Tipo de operação	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	–	–	131.953	78.570
Capital de Giro - Banco ABC (i)	19.604	20.532	52.700	66.762
	19.604	20.532	184.653	145.332
Circulante	9.730	9.730	148.559	31.976
Não Circulante	9.874	10.802	36.094	113.356

(i) Capital de Giro. A Companhia em 30 de dezembro de 2020, fez um empréstimo junto ao Banco ABC no valor de R$40.000, sendo R$10.000 à taxa de 3,10% a.a. (CDI + 3,10% a.a.) quitado em 30 de novembro de 2021 no montante de R$10.086 e R$30.000 com 3,75% a.a. (CDI + 3,75% a.a.) quitado parcialmente em 30 de novembro de 2021 no montante de R$9.700. A empresa Batimore Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 30 de novembro de 2021, fez um empréstimo junto ao Banco ABC no valor de R$12.600 à taxa de 3,65% a.a. (CDI + 3,65% a.a.). A empresa Ivai Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 30 de novembro de 2021, fez um empréstimo junto ao Banco ABC no valor de R$28.000 à taxa de 3,10% a.a. (CDI + 3,10% a.a.). Segue apresentado abaixo, a abertura dos empréstimos e financiamentos por data de vencimento e taxas de juros:

Empresa	**Banco**	**Vencimento**	**Taxa de Juros a.a.**
Cornalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco do Brasil	01/11/2025	TR + 7,09%
Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco do Brasil	01/05/2026	TR + 7,09%
Minesota Empreend Imobil. Ltda.	Banco do Brasil	01/08/2023	TR + 8,93%
Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco do Brasil	01/08/2023	TR + 8,93%
Montegomery Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	01/09/2028	137% do CDI
San Francisco Empreend. Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	01/07/2024	Poupança + 3,30%
Fort Worth Empreend. Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	01/08/2024	Poupança + 3,30%
Caviuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	01/11/2024	Poupança + 2,70%
Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	20/06/2024	Poupança + 3,30%
Uvaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco Inter	01/02/2024	TR + 7,50%
Topeka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Santander	01/12/2023	CDI + 2,60%
Portland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	BOCOM	01/08/2023	CDI + 3,00%
Kallas Incorporações e Construções S.A.	Banco ABC	30/12/2024	CDI + 3,75%
Ivai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco ABC	01/11/2023	CDI + 3,10%
Baltimore Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco ABC	01/11/2025	CDI + 3,65%

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento:	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
2022	–	9.730	–	31.976
2023	12.144	10.802	153.994	113.356
2024 em diante	7.460	–	30.659	–
	19.604	**20.532**	**184.653**	**145.332**

O mapa de movimentação dos empréstimos e financiamentos é conforme segue:

	Controladora	**Consolidado**
Saldo em 31 de dezembro de 2020	40.014	161.054
Captação/Liberação	–	121.394
Amortização	(19.482)	(140.578)
Juros Pagos	(2.953)	(6.513)
Juros Incorridos	2.953	5.532
Capitalização de juros (a)	–	4.443
Saldo em 31 de dezembro de 2021	20.532	145.332
Captação/Liberação	–	139.839
Amortização	(905)	(108.774)
Juros Pagos	(3.388)	(12.864)
Juros Incorridos	3.365	3.758
Capitalização de juros (a)	–	17.362
Saldo em 31 de dezembro de 2022	19.604	184.653

(a) Os juros incorridos foram capitalizados e estão reconhecidos na rubrica "imóveis a comercializar", na linha de 'Estoque financeiro'. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de Empréstimos elegível à capitalização em 2022 foi em média de 5,80% (5,55% em 2021). Os próprios Empreendimentos são dados em garantia dos Empréstimos tomados.

9.2. Debêntures:	Taxa de	Controladora		Consolidado	
Debêntures Emitidas	**Juros a.a.**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
2ª Emissão de Debêntures	CDI + 2,8%	158.962	154.756	158.962	154.756
Custo da transação		278	(2.654)	278	(2.654)
		159.240	**152.102**	**159.240**	**152.102**
Circulante		24.167	4.221	24.167	4.221
Não Circulante		135.073	147.881	135.073	147.881

Em 16 de agosto de 2021, a Companhia emitiu 150.000 debêntures, não conversíveis em ações, em duas séries, com valor unitário de R$1.000 cada uma, totalizando R$150.000. Após o procedimento de coleta de intenções de investimento ("bookbuilding") realizado em 5 de agosto de 2021, que definiu os juros remuneratórios das debêntures, ficou disposta conforme a seguir: • Série Única: 150.000 debêntures, totalizando R$150.000, a uma taxa anual variável equivalente a CDI + 2,80%, com prazo de vencimento final em 16 de agosto de 2026. A remuneração será paga semestralmente. Os vencimentos das parcelas não circulantes da Debêntures estão assim demonstrados:

Vencimento:	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
2024	24.167	28.917	24.167	28.917
2025 em diante	110.906	118.964	110.906	118.964
	135.073	**147.881**	**135.073**	**147.881**

A movimentação da Debêntures é conforme segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	–
Adição/Liberação	150.000
Juros Incorridos	4.755
Custo da transação	(3.794)
Amortização do custo de transação	1.141
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**152.102**
Juros Incorridos	22.362
Pagamento de juros	(18.119)
Amortização do custo de transação	2.895
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**159.240**

Índices Contratuais Restritivos - "Covenants": A escritura da emissão de debêntures possuí cláusula determinando índices financeiros mínimos e máximos. Conforme abaixo: **Índice Financeiro A:** Dívida Líquida + Imóveis a Pagar/Patrimônio Líquido. **Índice Financeiro B:** Recebíveis + Receitas a Apropriar + Estoque/Custos a Apropriar + Dívida Líquida + Imóveis a Pagar. Os conceitos de apuração de cada indicador estão detalhadamente descritos na escritura pública de emissão da dívida, na cláusula 6.2, alínea "q".

Índices financeiros	**Limite**
A	≤0,50
B	≥1,50 ou <0

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia estava adimplente em relação aos "Covenants". **10. Obrigações Trabalhistas:** Posição resumida das obrigações trabalhistas em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Salários e benefícios a pagar	387	1.040	478	1.367
Encargos sociais	839	687	1.073	939
Provisões trabalhistas	2.934	2.307	3.952	3.027
Empréstimos consignados	18	–	119	57
Total	**4.178**	**4.034**	**5.622**	**5.390**

11. Créditos e Obrigações Tributárias: 11.1. Impostos a recuperar - não circulante:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
IRPJ	288	234	1.249	366
INSS	4.416	4.380	4.416	4.380
CSLL	193	156	313	247
IRRF	860	926	996	966
Outros	893	828	1.724	1.894
Total	**6.650**	**6.524**	**8.698**	**7.853**

A Companhia no decorrer do ano de 2021, conseguiu a homologação no montante de R$4.223 dos impostos a recuperar por meio de pedidos de restituições e teve o seu pedido indeferido no montante de R$7.616 referente a restituição de IR e Instituto Nacional do Seguro Social - INSS.

11.2. Obrigações tributárias a recolher:	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
IR	–	–	522	771
CS	–	–	448	466
RET a recolher	–	–	1.717	1.326
COFINS	50	35	140	146
PIS/PASEP	10	7	29	31
Imposto s/ Serviços	143	86	261	231
Impostos retidos de terceiros	56	57	1.074	728
Parcelamentos Especiais	–	–	94	272
Total	**259**	**185**	**4.285**	**3.971**

11.3. Impostos diferidos: O IR, a CS, 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 das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.2. Abaixo simples resumo dos saldos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

Descrição	Consolidado	
Passivo	**2022**	**2021**
PIS/COFINS	6.372	4.880
IRPJ	3.827	2.933
CSLL	2.009	1.539
Total	**12.208**	**9.352**
Circulante	6.179	6.514
Não circulante	6.029	2.838

continua →★

DocuSigned by:
Gazeta de S.Paulo
Assinado por: JORNAL GAZETA SP LTDA:04735364000170
CPF: 29513948889
Data/Hora da Assinatura: 07/03/2023 21:15:03 BRT
ICP Brasil
5146939EFE414F8FAB3A7733135E2CCF

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2021, que institui a Infraestrutura da Chaves Públicas Brasileira- ICP-Brasil.

Esta publicação foi feita de forma 100% digital pela empresa Gazeta de S.Paulo em seu site de notícias.
AUTENTICIDADE DA PÁGINA. A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ao lado ou pelo link *https://publicidadelegal.gazetasp.com.br*

DocuSign Envelope ID: AD9CDEDC-4C1B-411E-B021-CCF6ABA8C1E4

★ continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras da Kallas Incorporações e Construções S.A.

12. Partes Relacionadas: Abaixo resumo das partes relacionadas ativas e passivas em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
ST Pinheiros Empr/Villagio 26	–	2.249	–	2.249
Arcansas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	935	–	–
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.135	–	2.135	–
Kallas Arkhes Incorp. e Constr. S.A.	1.233	2.411	–	–
Iguarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	11.330	4.937
Kallas Cuiaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	259	–	–
Kallas Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	474	410	–	–
Kallas Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	20	–	–
Kallas Tebas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	86	–	–
Kallas Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34	25	34	25
Kazzas Incorporações e Construções Ltda.	50.561	22.331	–	–
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	36	–	–
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	300	986	300	986
Pyps Reserva da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	330	630
Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	193	–	–
Virginia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	19	–	19
Vista Bela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	287	–	–
Pyps Bosque da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	954	954
KV Intermediação de Vendas Ltda.	7.196	3.525	–	–
Hemisfério Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.813	700	–	–
Hesa 85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	200	31	200	31
Embauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	60	1.535
Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	–	515
Soffio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	25	25
Ther Gold Participações e Administração S.A.	–	–	–	10.591
Brixton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	1.368	1
Kallas Urbanizadora de Loteamentos Ltda.	–	977	–	–
Butantã BBJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	1.370	1.353
RB Capital Realty	–	–	–	597
Vital Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	–	1.950
Mulatti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	1.384	714
Fort Worth Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	1.015	–	–
High Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	1.497	–	–
Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.773	3.146	–	–
Minesota Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	570	–	–
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	382	–	–
Portland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	738	–	–
Premmio Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	295	–	–
Times Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	74	–	–
Tom Pq São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.323	1.594	–	–
Union Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	28	–	–
Uvaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	268	–	–
Kallas Dias Leme Empreend. Imob Ltda.	50	–	50	–
Loteamento Residencial Bragança SPE Ltda.	–	–	287	–
Loteamento Residencial Vale Taubaté SPE Ltda.	–	–	314	–
Turrialba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	1.346	–
ST Campo Belo/Villagio SPE 4	–	2.654	–	2.654
ST Vila Mariana Em/Villagio 24	–	1.136	–	1.136
Total do ativo	**72.092**	**48.877**	**21.487**	**30.902**

	Controladora		Consolidado	
Passivo	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Outros	–	–	4.812	700
Kallas Arkhes/Fort Collins	–	–	–	–
Alphabetun Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.292	–	–	–
Brezza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	1.535	–
ZS Sabara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	–	–
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	1.918	–	1.918
CCDI 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.268	5.977	2.268	5.977
Palmeiras Investimentos	404	–	404	–
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	191	–	–	–
Kallas Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	1.583	–	–
Kallas Dias Leme Empreend. Imob. Ltda.	–	–	847	685
Kallas Engenharia Ltda.	–	–	–	2
Kallas Liberdade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	102	–	–
Kallas Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	247	–	–
Kallas Nova Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	587	–	–
Kallas Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	35	–	–
Kallas Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	2.624	–	–
Kallas Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	274	–	–
Kallas Vendas Ltda.	–	–	–	25
Kallas Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	1.179	–	–
Manoel da Nóbrega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18	67	18	67
Marine Home Sea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.079	3.777	–	–
Oakland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	781	870	–	–
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	561	–	–	–
Quadra 43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65	66	65	66
Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.524	–	–	–
SPE Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	561	–	561
Tacoma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	2.247	–	–
Times Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	378	–	–	–
Corsega Participações Ltda.	–	–	4.091	2.000
ST Vila Mariana Em/Villagio 24	1.192	325	1.192	325
ST Campo Belo/Villagio SPE 4	747	1.151	747	1.151
Kallas Mofarrej II - Lodz	–	450	–	–
Kallas Mofarrej II - Le Havre	–	2.796	–	–
RB Capital Realty	–	–	1.190	1.190
Kallas Sky House Empr Imob	–	43	–	–
Vital Empreendimentos Imobiliários Ltda.	–	–	3	–
Ther Gold Participações e Administração S.A.	16.257	–	16.257	–
Quadra 43 B Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23	23	23	23
Hesa 146 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.210	372	1.210	372
Total do Passivo	**30.990**	**27.274**	**34.663**	**15.062**

A Companhia participa do desenvolvimento de Empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. As origens e aplicações de recursos são destinados a financiar os Empreendimentos e estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos Empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, são de 24 a 36 meses. Nos exercícios de 2022 e de 2021 a Companhia aumentou e reduziu o capital com valores de partes relacionadas e distribuição de dividendos destinados em suas respectivas controladas e controladas em conjunto, conforme demonstrado e mencionado na nota explicativa nº 8. A Companhia apresentou saldos de receitas e custos com partes relacionadas como demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Receitas de prestação de serviços - Partes relacionadas	28.667	23.994	35.282	30.363

12.1. Remuneração do pessoal-chave da Administração: Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controles das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). No exercício de 31 de dezembro de 2022 houve pagamento e benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos, bônus e outros no valor de R$5.210 (R$3.934 em 31 de dezembro de 2021), relacionados a seguir:

	2022	**2021**
Salários	4.853	3.733
Benefícios	339	185
Outros	18	16
	5.210	**3.934**

Em caso de remuneração, os efeitos são reconhecidos como despesas gerais e administrativas. **13. Provisões para Riscos:** Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão. As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais. O critério utilizado para estimativa de perda baseia-se na legislação aplicável, nos precedentes jurisprudenciais, assim como no entendimento, a juízo dos consultores jurídicos e da administração, da melhor doutrina. E estão classificadas como: • Provável - os eventos futuros que provavelmente ocorrerão. • Possível - os eventos futuros que possivelmente ocorrerão, mas com menos chances que os prováveis e mais chances que os remotos. • Remoto - os eventos futuros com menos chances de ocorrerem. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as movimentações nas provisões para riscos estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Processos tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**10.294**	**7.035**	**1.487**	**18.816**
Adições	2.990	13.360	–	16.350
Baixas/pagamentos	(4.232)	(2.344)	–	(6.576)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**9.052**	**18.051**	**1.487**	**28.590**
Adições	4.040	4.665	–	8.705
Baixas/pagamentos	(3.591)	(6.633)	–	(10.224)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**9.501**	**16.083**	**1.487**	**27.071**

Consolidado	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Processos tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**14.240**	**7.055**	**1.491**	**22.786**
Adições	5.069	14.289	1	19.359
Baixas/pagamentos	(6.259)	(1.900)	–	(8.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**13.050**	**19.444**	**1.492**	**33.986**
Adições	4.425	3.858		8.283
Baixas/pagamentos	(3.957)	(6.938)	(4)	(10.899)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**13.518**	**16.364**	**1.488**	**31.370**

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2022, de processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários "atribuídos em sua grande parte a ações trabalhistas, prestadores de serviços, discussão tributária de análise fiscal e ações de clientes". Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R$44.284 (R$24.959 em 2021), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

13.1 Depósitos judiciais:	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Processos cíveis (a) e (b)	4.091	10.933	6.463	12.692
Processos trabalhistas	144	221	144	239
Processos tributárias	1.091	910	2.814	2.762
Outros	–	–	–	4
Total de depósitos judiciais	**5.326**	**12.064**	**9.421**	**15.697**
Circulante	1.676	1.560	5.771	5.193
Não circulante	3.650	10.504	3.650	10.504

(a) Depósito judicial, realizado pela Kallas, para oferecer Garantia à Ação de Execução, promovida pelos permutantes do Terreno, referente ao Empreendimento Marine. Os permutantes, ao invés de receberem as unidades que fazem jus, conforme contrato celebrado, optaram por promover a presente execução, objetivando receber o devido em dinheiro. O caso encontra-se no STJ para julgamento. Conforme Aplicação em CDB Flex Empresarial perante a CEF nº 20160930000372 no valor de R$8.000 em 05 de outubro de 2022. (b) Depósito judicial, realizado pela Kallas incorporações e Construções S.A. no montante de R$1.091, sob o processo 1013968-97.2021.8.26.0114 e pela SPE Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda. no montante de R$997, sob o processo 1047922-262021.8.26.0053, referente a Imposto sobre Serviço para obtenção da Certidão Negativa de Débitos para os empreendimentos. **14. Obrigações por Aquisição de Imóveis e Adiantamentos de Clientes - Consolidado:** Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos Empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros.

	Consolidado	
	2022	**2021**
Credores por imóveis	33.403	33.252
Permuta física (i)	81.490	104.685
Permuta financeira (ii)	193.643	56.730
Compra de participação societária	5.084	8.758
Adiantamento de clientes	40.402	41.614
	354.022	**245.039**
Circulante	86.605	63.660
Não Circulante	267.417	181.379

(i) Refere-se a permutas para futuros Empreendimentos a serem lançados de acordo com o plano aprovado pela Administração da Companhia. A previsão para novos lançamentos é a partir de 2023. (ii) São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custodia - SELIC. **15. Patrimônio Líquido: Capital social:** Em 31 de dezembro de 2022, conforme artigo 5º do Estatuto Social, o capital social da controladora, totalmente subscrito e integralizado é de R$660.854 (R$631.783 em 2021), representado por 109.574 ações ordinárias (105.293 ações ordinárias em 2021), nominativas, escriturais e sem valor nominal, conforme aumento de capital dos atos societários a saber: Capital autorizado - A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social no limite total de R$3 bilhões, independentemente de reforma estatutária. Composição acionária:

	Participação	
Acionista	**2022**	**2021**
Emilio Rached Esper Kallas	19,91%	12,65%
Raphael Esper Kallas	3,87%	4,03%
Thiago Esper Kallas	0,00%	4,01%
Ther Gold Participações e Administração S.A.	76,22%	79,32%
	100,00%	**100,00%**

(i) A Companhia destinou e pagou os dividendos referente aos lucros acumulados sendo: R$47.264 até 30 de setembro de 2021 e R$30.132 de períodos anteriores a 31 de dezembro de 2020, totalizando R$77.396. (ii) Em 3 de dezembro de 2021, os sócios Ther Gold Participações e Administrações S.A. ("Ther Gold"), Emilio Rached Esper Kallas, Thiago Esper Kallas e Raphael Esper Kallas aumentaram o capital na empresa Kallas Incorporações e Construções Ltda. ("Kallas Incorporações") no montante de R$78.000 em moeda, representando 22.033 ações. (iii) Em março de 2022 o Acionista Thiago Esper Kallas saiu da Companhia vendendo e transferindo suas ações para o Acionista Emílio Rached Esper Kallas. (iv) Em 28 de abril de 2022 a Companhia, deliberou o aumento do capital social em R$ 29.071, mediante a capitalização de crédito detido pelo acionista Emilio Esper Rached Kallas, representando 4.281 (quatro mil, duzentos e oitenta e uma) ações. Os sócios Raphael Esper Kallas e Ther Gold Participações e Administração S.A., cederam seus direitos preferenciais, portanto, todas as ações emitidas foram subscritas e integralizadas pelo acionista Emílio Esper Rached Kallas. (v) Em 27 de setembro de 2022 a Companhia deliberou distribuição de dividendos em favor dos acionistas, sendo R$ 6.822 referente lucros retidos com base no balanço apurado do período de 30 de junho de 2022, e R$ 3.036 referente lucros retidos com base no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, totalizado R$ 9.858. Quitação deu-se com créditos de partes relacionadas, portanto, não houve desembolso financeiro.

Cálculo do lucro por ação	**2022**	**2021**
Numerador básico		
Lucro não distribuído	41.129	65.927
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	41.129	65.927
Denominador básico		
Média ponderada do número de ações	108.147	85.096
Lucro básico por ação em reais	380	775
Cálculo da reserva legal	**2022**	**2021**
Lucro líquido do exercício	41.129	65.927
Reserva Legal - 5%	2.056	3.296
Dividendos		
Base de cálculo dos dividendos	39.073	62.631
Dividendos mínimos obrigatórios	9.768	15.658
Dividendos pagos no exercício	9.858	12.438
Dividendos a pagar	–	3.220

16. Lucro Bruto: Apresentamos a seguir a composição de receita líquida e dos custos relacionadas às receitas de venda de imóveis, prestação de serviços de construção, taxa de administração entre outras receitas operacionais:

	Controladora		Consolidado	
Receita operacional bruta	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Com venda de imóveis	–	–	610.239	442.775
Com prestação de serviços (i)	28.667	23.994	35.282	30.363
Comissões e Corretagem (ii)	–	–	18.079	15.463
Outras Receitas	–	–	12.217	2.775
(–) AVP	–	–	(8.753)	516
(–) PCLD	–	–	(868)	(523)
(–) Provisão para distrato	–	–	4.310	11.435
(–) Impostos incidentes	(2.362)	(2.073)	(17.903)	(13.845)
Receita operacional líquida	26.305	21.921	652.603	488.959
Custo dos imóveis vendidos	–	–	(397.476)	(247.464)
Custo financeiro	–	–	(16.181)	(6.070)
Provisão para distrato - custo	–	–	(1.424)	(4.410)
Provisão para garantia	–	–	(5.385)	(4.278)
Custo de prestação de serviço	(23.793)	(11.626)	(35.580)	(17.348)
Custo total dos imóveis vendidos	(23.793)	(11.626)	(456.046)	(279.570)
Lucro bruto	**2.512**	**10.295**	**196.557**	**209.389**

(i) Refere-se a receita de taxa de administração e gerenciamento referente as obras com parceiros. (ii) Refere-se a receita com comissões e corretagens da KV Intermediação Ltda. **17. Despesas por Natureza:** Estão representadas por:

17.1. Despesas gerais e administrativas:	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Despesas com salários e encargos	(15.986)	(17.045)	(21.602)	(23.500)
Despesas com benefícios a empregados	(11.949)	(4.336)	(12.989)	(5.476)
Despesas com serviços prestados	(16.495)	(14.567)	(25.078)	(19.416)
Despesas com informática	(2.718)	(2.199)	(4.039)	(2.837)
Despesas com manutenção de imóveis concluídos	(380)	(844)	(1.469)	(1.693)
Despesas com IPTU e Condomínios de Imóveis concluídos	–	–	(3.885)	(9.184)
Despesas com aluguéis	(2.304)	(2.017)	(3.144)	(3.449)
Outras despesas gerais e administrativas	(4.262)	(3.947)	(7.888)	(6.559)
Total das despesas administrativas	**(54.094)**	**(44.955)**	**(80.094)**	**(72.114)**

A Companhia no decorrer dos anos de 2022 e de 2021, aumentou o quadro de colaboradores em função de alterações na estrutura corporativa para fazer frente às estratégias e investimentos planejados para o crescimento da Companhia, consequentemente aumentando os gastos com despesas gerais e administrativas.

17.2. Despesas comerciais:	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Despesas com comissões e corretagens	–	–	(2.897)	(2.795)
Despesas com estande de vendas	(303)	(31)	(14.576)	(19.526)
Despesas com propaganda e publicidade	(1.639)	(757)	(41.963)	(33.283)
Outras despesas com marketing	(34)	(4)	(2.680)	(744)
	(1.976)	**(792)**	**(62.116)**	**(56.348)**

A Companhia no decorrer do ano de 2022 teve um aumento significativo referente aos novos lançamentos dos empreendimentos com construções de estandes de vendas e despesas com marketing e publicidade para fazer frente as estratégias negócios.

17.3. Outras receitas e despesas:	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Despesas com processos cíveis e trabalhistas	(11)	(17)	(498)	(814)
Provisões para riscos	1.519	(9.774)	2.616	(11.200)
Gastos com emissão de ações	–	(7.250)	–	(7.250)
Ganho e perda com participações	(298)	(4.435)	(482)	(2.589)
Outras despesas, líquidas (i)	(7.615)	(7.487)	(8.226)	(8.184)
	(6.405)	**(28.963)**	**(6.590)**	**(30.037)**

(i) Refere-se a baixa, em 2021, do pedido indeferido de restituição de IR e Instituto Nacional do Seguro Social - INSS no montante de R$7.616. E em 2022 a Companhia teve perda com projetos no valor de R$ 7.348.

18. Resultado Financeiro:	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Resultado financeiro				
Receita de aplicações Financeiras	5.056	2.586	18.497	6.395
Variação monetária ativa	239	30	967	3.622
Correção monetária ativa	–	–	2	2.628
Juros sobre contas a receber (i)	2	13	7.125	15.933
	5.297	**2.629**	**26.591**	**28.578**
Despesas financeiras				
Variação monetária passiva	(1.975)	(15)	(2.067)	(2.692)
Juros sobre financiamento de construção	–	–	(393)	(2.845)
Juros sobre capital de giro	(3.365)	(2.953)	(3.365)	(2.953)
Juros sobre debêntures	(25.257)	(5.896)	(25.257)	(5.896)
Descontos concedidos	–	–	(6.808)	(2.516)
Outras despesas	(145)	(191)	(900)	(416)
	(30.742)	(9.055)	(38.790)	(17.318)
Resultado financeiro	**(25.445)**	**(6.426)**	**(12.199)**	**11.260**

(i) Refere-se aos juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) das unidades concluídas financiadas diretamente pela Companhia. **19. Reconciliação de IR e CS:** A reconciliação dos montantes de IR e CS sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Lucro antes do IR e CS	41.129	65.927	64.754	90.535
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de débito de IR e CS	(13.984)	(22.415)	(22.016)	(30.782)
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	43.521	46.703	10.777	9.990
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	–	–	64.302	33.043
Créditos fiscais (não) constituídos	(29.537)	(24.288)	(71.068)	(25.339)
Despesa de IR e CS	–	–	(18.005)	(13.088)
IR e CS - corrente	–	–	(16.497)	(13.199)
IR e CS - diferido	–	–	(1.508)	111
Alíquota efetiva			27,81%	14,46%

20. Empreendimentos em Construção - Informações e Compromissos - Consolidado: Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.3, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias. Em atendimento aos parágrafos nº 20 e nº 21 do ICPC 01 e ao Ofício Circular CVM/SEP 02/2018, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados, e os adiantamentos recebidos estão apresentados nas rubricas "credores por aquisição de imóveis" e "adiantamentos de clientes" (vide nota explicativa nº 14). As informações referentes aos Empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2022 são como segue: **a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado:**

	Consolidado	
Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	**2022**	**2021**
(+) Receita bruta total de vendas	1.315.062	603.292
(–) Receita bruta total apropriada	(587.251)	(287.127)
(=) Saldo de receita a apropriar (a)	727.811	316.165

	Consolidado	
	2022	**2021**
(+) Custo total dos imóveis vendidos	886.140	398.671
(–) Custo total apropriado	(405.604)	(185.240)
(=) Saldo de custo a apropriar (b)	480.536	213.431
Resultado a apropriar (a - b)	247.275	102.734

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente as unidades vendidas:

	Consolidado	
Valores não refletidos nas demonstrações financeiras	**2022**	**2021**
12 meses	266.129	127.263
Acima de 12 meses	211.407	86.168
	477.536	**213.431**

21. Instrumentos Financeiros: A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros Ativos de risco. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração.

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado		**Classificação**
	2022	**2021**	**2022**	**2021**	
Caixa e equivalentes de caixa	32.037	24.501	146.259	193.667	Custo amortizado
Contas a receber	1.647	1.069	333.878	265.247	Custo amortizado
Partes relacionadas	72.092	48.877	21.487	30.902	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	19.604	20.532	184.653	145.332	Custo amortizado
Debêntures	159.240	152.102	159.240	152.102	Custo amortizado
Fornecedores	2.578	4.142	25.682	25.061	Custo amortizado
Distratos a pagar	–	–	3.380	5.891	Custo amortizado
Permuta Financeira	–	–	193.643	56.730	Custo amortizado
Compra de participação de empresas	5.084	8.758	5.084	8.758	Custo amortizado
Valores a pagar com partes relacionadas	30.990	27.274	34.663	15.062	Custo amortizado

A operação da Companhia está sujeita aos fatores de riscos abaixo descritos: **a) Considerações sobre riscos: (i) Risco de crédito:** A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação das unidades residenciais comercializadas nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. **(ii) Risco de taxa de juros:** Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). **(iii) Risco de liquidez:** O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos. Os vencimentos dos instrumentos financeiros que impactam a liquidez da Companhia são conforme segue:

Controladora	2022			2021		
	Empréstimos	**Debêntures**	**Fornecedores**	**Empréstimos**	**Debêntures**	**Fornecedores**
Até 1 ano	9.730	24.167	2.578	9.730	4.221	4.142
De 2 a 3 anos	9.874	24.167	–	10.802	28.917	–
De 4 a 5 anos	–	110.906	–	–	118.964	–
Total	**19.604**	**159.240**	**2.578**	**20.532**	**152.102**	**4.142**

Consolidado	2022			2021		
	Empréstimos	**Debêntures**	**Fornecedores**	**Empréstimos**	**Debêntures**	**Fornecedores**
Até 1 ano	148.559	24.167	25.682	31.976	4.221	25.061
De 2 a 3 anos	36.094	24.167	–	113.356	28.917	–
De 4 a 5 anos	–	110.906	–	–	118.964	–
Total	**184.653**	**159.240**	**25.682**	**145.332**	**152.102**	**25.061**

b) Gestão do capital social: O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas. A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia poderá efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos Empréstimos. O cálculo do índice de alavancagem, definido como o quociente da divisão entre o patrimônio líquido pela dívida líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota explicativa nº 9)	178.844	172.634	343.893	297.434
(–) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota explicativa nº 4)	(32.037)	(24.501)	(146.259)	(193.667)
Dívida Líquida	146.807	148.133	197.634	103.767
Patrimônio Líquido	738.212	706.941	798.210	798.100
Alavancagem	19,89%	20,95%	24,76%	13,00%

Análise de sensibilidade: A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros: (a) Aplicações financeiras, Empréstimos e financiamentos indexados ao CDI. (b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR). (c) Contas a receber, Empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M). O cenário considerado foi Provável: mais provável, avaliação da Administração conforme descrita no quadro abaixo.

Operação	**Indexador**	**Base**	**Taxa esperada**	**Cenário base**	**Cenários - Alta 10%**	**Cenários - Queda 10%**
Aplicações financeiras	CDI	81.714	13,65%	11.154	12.269	10.039
Empréstimos	CDI	95.642	13,65%	13.055	14.361	11.750
Empréstimos	TR	47.378	0,18%	83	91	75
Empréstimos	POUPANÇA	41.633	6,17%	2.569	2.826	2.312
Debêntures	CDI	158.962	13,65%	21.698	23.868	19.528
Contas a receber - imóveis em construção	INCC	294.112	9,28%	27.294	24.565	24.565

As taxas futuras do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (13,65%), consideram um horizonte de 12 meses a partir de 31 de dezembro de 2022, com base nas taxas futuras disponibilizadas no website da B3. As taxas futuras do INCC (9,28%), consideram a média das variações mensais dos últimos 12 meses deste Índice, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas, uma vez que não há dados públicos sobre as taxas futuras desta natureza. O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas. A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos Empréstimos. **c) Gestão de risco de mercado:** A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de Empreendimentos Imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de Empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos: • A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. • Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente. • O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado. • Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor. • Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos. • Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização. • As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos Imobiliários e tarifas públicas. • As oportunidades de incorporação podem diminuir. • A construção e a venda de unidades dos Empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda. • Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador. inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias. • Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações. **22. Transações que não Afetaram Caixa e Equivalentes de Caixa:** As transações que não afetaram caixa e as demonstrações de fluxo de caixa, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, estão demonstradas abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aquisição de terrenos por meio de permutas	–	–	155.800	34.184
Juros capitalizados	–	–	17.362	4.443
Partes relacionadas	123.692	–	8.844	–
Distribuição de dividendos	9.858	–	10.532	–
Aumento de capital com capitalização de reservas	29.071	–	29.071	–

23. Informação por Segmento: A Administração da Companhia segrega os produtos de incorporação de acordo com os tipos de padrões e valores do mercado do ramo de incorporação imobiliária, desde o segmento de baixa renda, econômico, médio e alto padrão, com o objetivo de analisar o lucro bruto e os retornos dos investimentos nestes Empreendimentos. Assim como mencionado na nota explicativa nº 2.5.6, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada. A seguir, é apresentada os saldos dos ativos, passivos, patrimônio líquido e participação de não controladores da Companhia por segmento em 2022 e 2021:

	Kazzas Incorp Consolidado		Kallas Arkhes Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Total do ativo	671.574	511.717	975.243	954.838
Total do passivo	376.096	217.376	472.511	451.079
Patrimônio líquido	295.478	294.341	442.734	412.600
Participação não controladores	–	–	59.998	91.159

A seguir, é apresentada uma análise das receitas e dos custos da Companhia por segmento em 2022 e de 2021:

2022			
Descrição	**Kazzas Incorp Consolidado**	**Kallas Arkhes Consolidado**	**Consolidado**
Receita líquida de vendas e serviços	252.727	399.876	652.603
(–) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(183.244)	(272.802)	(456.046)
(=) Lucro bruto	69.483	127.074	196.557
Equivalência patrimonial			31.698
Resultado operacional			(151.302)
Resultado financeiro líquido			(12.199)
IR e CS			(18.005)
Lucro líquido			46.749

2021			
Descrição	**Kazzas Incorp Consolidado**	**Kallas Arkhes Consolidado**	**Consolidado**
Receita líquida de vendas e serviços	172.426	316.533	488.959
(–) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(108.398)	(171.172)	(279.570)
(=) Lucro bruto	64.028	145.361	209.389
Equivalência patrimonial			29.383
Resultado operacional			(159.497)
Resultado financeiro líquido			11.260
IR e CS			(13.088)
Lucro líquido			77.447

24. Eventos Subsequentes: Decisão STF - eficácia da coisa julgada tributária: No dia 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. A Companhia realizou uma avaliação e não foi identificado nenhum caso, que tenha efeito significativo sobre suas operações. **25. Aprovação das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas:** Em 7 de março de 2023, o Conselho da Administração aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou a sua divulgação.

Diretoria: Emilio Rached Esper Kallas - Diretor Presidente

Contadora: Juliana Zambotti - CRC 1SP 168.613/O-6

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos Administradores e Acionistas da **Kallas Incorporações e Construções S.A. Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Kallas Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - 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 a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase:** *Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil:* Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, 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, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. *Reconhecimento de receitas.* A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.5.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e a medição da evolução destas. Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria pelo risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos. Dessa forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) Entendimento, avaliação do ambiente de controles internos e testes de efetividade das atividades de controles relacionadas ao processo e revisão das estimativas relacionadas ao custo orçado e ao reconhecimento da receita. (ii) Obtenção de estimativas do custo a incorrer aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito. (iii) Projeções analíticas de custos orçados para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas de custos efetivamente incorridos oriundos de empreendimentos já finalizados. (iv) Testes, em base amostral, na documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas de custo aprovadas para os empreendimentos. (v) Revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer. (vi) Verificação dos atendimentos aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; (vii) Testes, em base amostral, da documentação suporte para avaliar a razoabilidade e integridade das informações do valor geral de venda (VGV), contido no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (viii) Testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela diretoria; (ix) Avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras. Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, identificamos ajustes de auditoria, considerados imateriais e que não foram registrados pela Companhia e deficiências de controles internos relacionadas ao processo de reconhecimento de receita da Companhia. Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras 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 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu 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 financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito. **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia 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 de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 de suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo 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 aplicável, 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 financeiras 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, 7 de março de 2023

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Ribas Gomes Simões
Contador - CRC nº 1 SP 289690/O-0

Deloitte.

DocuSigned by:
Gazeta de S.Paulo
Assinado por: JORNAL GAZETA SP LTDA:04735364000170
CPF: 29513948889
Data/Hora da Assinatura: 07/03/2023 21:15:48 BRT
ICP Brasil
5146939EFE414F8FAB3A7733135E2CCF

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2021, que institui a Infraestrutura da Chaves Públicas Brasileira- ICP-Brasil.

Esta publicação foi feita de forma 100% digital pela empresa Gazeta de S.Paulo em seu site de notícias.
AUTENTICIDADE DA PÁGINA. A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ao lado ou pelo link *https://publicidadelegal.gazetasp.com.br*