

6. Imóveis a Comercializar - Consolidado: Table with columns for Consolidado (2023, 2022), Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Estoque financeiro, Imóveis concluídos, Imóveis em construção, etc.

7. Investimentos: Investimento Kallas Incorporações: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Coligadas e controladas em conjunto, Manoel da Nóbrega Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

(i) Empresas Incorporadas pela SPE Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 31 de dezembro de 2023. (ii) Contas cedidas da Kallas Incorporações e Construções S.A. a valor de...

Controleadas: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i), Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda. (c), etc.

Coligadas e controladas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Manoel da Nóbrega Empreendimentos Imobiliários Ltda., Brás Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

(i) Empresas Incorporadas pela SPE Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 31 de dezembro de 2023. (ii) Em 01 de novembro de 2022 a Kallas Incorporações e Construções S.A. emitiu R\$32,280, valor patrimonial na data de transferência...

Controladas: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Itaquera RT Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kazzas Swift Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i), etc.

Controladas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Pyps Reserva da Serra, Ifarassu Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kallas Arches Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Kallas Arches): Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas City Life Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas: Table with columns for Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda., Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

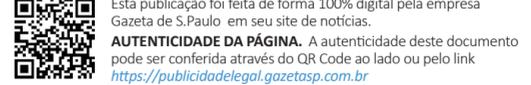
Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.

Contas em conjunto: Table with columns for Participação direta, Ativo, Passivo, Patrimônio Líquido, Resultado, and Equivalência. Rows include Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Turibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., etc.



Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2021, que institui a Infra-estrutura de 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

12. 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, as movimentações nas provisões para riscos estão resumidas da seguinte forma:

	Controladora			
	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Processos tributários	Total
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
Adições	3.000	7.844	-	10.844
Baixas/pagamentos	(7.009)	(5.222)	-	(12.231)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	5.492	18.705	1.487	25.684

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2023, de processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários atribuídos em sua grande parte a ações trabalhistas, prestadoras de serviços, discussão tributária de análise fiscal e ações de clientes "C". 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\$ 58.531 (R\$44.284 em 2022), 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.

	Controladora			
	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Processos tributários	Total
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
Adições	4.270	8.065	-	12.335
Baixas/pagamentos	(9.932)	(5.222)	(1)	(15.155)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.856	19.227	1.487	28.570

12.1. Depósitos judiciais: A Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais em nome de terceiros. Os depósitos judiciais são classificados em: (a) Depósito judicial, realizado pela Kallias, para oferecer Garantia à Ação de Execução, promovida pelos permiteiros do Terreno, referente ao Empreendimento Marine. Os permiteiros, 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 2016030000372 no valor de R\$8.000 em 05 de outubro de 2022. Em 06 de outubro de 2023 a Companhia depositou no Banco do Brasil, valor complementar de R\$ 5.768. O caso encontra-se no STJ para julgamento sob processo nº 10192423220168260562. (b) Depósito judicial, realizado pela Kallias 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 Impto sobre Serviço para obtenção da Certidão Negativa de Débitos para os empreendimentos. **13. 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	
	2023	2022
Credores por imóveis	51.301	33.403
Permuta física (i)	65.944	81.490
Permuta financeira (ii)	210.159	193.643
Compra de participação societária	4.410	5.084
Adiantamento de clientes	30.145	40.402
Circulante	141.319	35.806
Não Circulante	220.840	287.417

(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 2024. (ii) São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do Índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC. **14. Patrimônio Líquido:** Capital social: Em 31 de dezembro de 2023, conforme artigo 5º do Estatuto Social, o capital social da controladora, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 817.826 (R\$660.854 em 2022), representado por 135.602 ações ordinárias (109.574 ações ordinárias em 2022), 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	
	2023	2022
Emílio Rached Esper Kallias	0,00%	19,91%
Raphael Esper Kallias	0,00%	3,87%
Ther Gold Participações e Administração S.A.	100,00%	76,22%
	100,00%	100,00%

(i) Em março de 2022 o Acionista Thiago Esper Kallias saiu da Companhia vendendo e transferindo suas ações para o Acionista Emílio Rached Esper Kallias. (ii) Em 28 de abril de 2022 a Companhia, deliberou o aumento do capital social em R\$29.071, mediante a capitalização de crédito devido pelo acionista Emílio Rached Esper Kallias, representando 4.281 (quatro mil, duzentos e oitenta e uma) ações. Os sócios Raphael Esper Kallias e Ther Gold Participações e Administração S.A. cederam seus direitos preferenciais, portanto, todas as ações emitidas foram subscritas e integralizadas pelo acionista Emílio Rached Esper Kallias. (iii) 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. (iv) Em 16 de janeiro de 2023 a Companhia deliberou a transferência, integral, das ações dos sócios Raphael Esper Kallias e Emílio Rached Esper Kallias para a sócia Ther Gold Participações e Administração S.A., que a partir desta data obtém 100% do capital social da Kallias Incorporações e Construções S.A. (v) Em 27 de junho de 2023 a Companhia deliberou o aumento de capital social com créditos de partes relacionadas a ser realizada pela única Acionista no valor de R\$ 16.258, com emissão de 2.696 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. (vi) Em 25 de setembro de 2023 a Companhia deliberou o aumento de capital social com aporte de R\$ 48.000, realizado pela única Acionista, com emissão de 7.959 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. (vii) Em 27 de dezembro de 2023 a Companhia deliberou o aumento de capital social no valor de R\$ 92.713, com dividendos, sendo R\$ 51.354 do exercício corrente e R\$ 41.359 do exercício de 2022, a ser realizado pela única sócia, com a emissão de 15.373 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Diretoria: Emílio Rached Esper Kallias - Diretor Presidente

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos Administradores e Acionistas da **Kallias Incorporações e Construções S.A. - Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Kallias Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais. **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Kallias Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Kallias Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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 no 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, as 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 com um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada so-

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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 13). As informações referentes aos Empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2023 são como segue: a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado:

	2023	2022
Média ponderada do número de ações	70.078	41.129
Lucro não distribuído	70.078	41.129
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	70.078	41.129

Denominador básico

Média ponderada do número de ações

	2023	2022
Lucro não distribuído	70.078	41.129
Lucro líquido do exercício	3.504	2.056
Dividendos - 5%	66.574	39.073
Dividendos mínimos obrigatórios	16.644	9.768
Dividendos pagos no exercício	51.354	9.858

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

	2023	2022	2023	2022
Controladora				
Consolidado				

16. Despesas por Natureza: Estão representadas por:

16.1. Despesas gerais e administrativas:

	2023	2022	2023	2022
Despesas com salários e encargos	(37.122)	(27.935)	(37.122)	(34.591)
Despesas com serviços prestados	(19.886)	(16.495)	(29.817)	(25.078)
Despesas com informática	(2.715)	(2.718)	(5.330)	(4.039)
Despesas com manutenção de imóveis concluídos	(321)	(380)	(1.287)	(1.469)
Despesas com IPTU e Condomínios de Imóveis concluídos	(355)	-	(3.933)	(3.885)
Despesas com aluguéis	(2.575)	(2.304)	(3.123)	(3.144)
Outras despesas gerais e administrativas	(3.981)	(4.262)	(7.683)	(7.888)
Total das despesas administrativas	(66.755)	(54.094)	(88.295)	(80.094)

A Companhia no decorrer dos anos de 2023 e de 2022, 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.

16.2. Despesas comerciais:

	2023	2022	2023	2022
Despesas com comissões e corretagens	(41)	(2.355)	(2.897)	-
Despesas com estande de vendas	(1.461)	(1.639)	(29.524)	(41.963)
Outras despesas com marketing	(275)	(34)	(3.127)	(2.680)
Despesas com processos cíveis e trabalhistas	(11)	-	(498)	-
Provisões para riscos	(3.851)	1.519	(4.623)	2.616
Ganho e perda com participações	556	-	(5.004)	-
Ágio na compra de participação societária	-	(298)	(3.837)	(482)
Outras receitas e despesas, líquidas (i)	(2.804)	(6.405)	(11.819)	(6.590)

Refere-se a baixa, em 2022, com perda com projetos no valor de R\$7.348.

17. Resultado Financeiro:

	2023	2022	2023	2022
Resultado líquido	2.376	5.056	8.836	18.497
Rendimento de aplicações financeiras	-	239	70	967
Variação monetária ativa	-	-	-	2
Juros sobre contas a receber (i)	10	2	5.207	7.125
	2.386	5.297	14.113	26.591

Despesas financeiras

	2023	2022	2023	2022
Juros sobre financiamento passiva	(97)	(1.975)	(526)	(2.067)
Juros sobre capital de construção	-	-	(1.559)	(393)
Juros sobre financiamento de giro	(1.315)	(3.365)	(1.315)	(3.365)
Juros e custos de transação sobre Debêntures	(18.450)	(25.257)	(18.450)	(25.257)
Juros e custos de transação sobre CRI	(1.282)	-	(1.282)	-
Descontos concedidos	-	-	(2.435)	(6.808)
Outras despesas	(285)	(145)	(1.897)	(900)
	(21.429)	(30.742)	(27.464)	(38.790)

Reconciliação de imposto de renda e contribuição social: A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	70.078	41.129	99.298	64.754
Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de débito de imposto de renda e contribuição social	(23.827)	(13.984)	(33.761)	(22.016)
Efeito de impostos sobre: Resultado de equivalência patrimonial	54.868	43.521	6.610	10.777
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	97.192	64.302
Créditos fiscais (não) constituídos	(31.041)	(29.537)	(91.350)	(71.068)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	(21.309)	(18.005)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(14.968)	(16.497)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	(6.311)	(1.508)
Alíquota efetiva	-	-	21,46%	27,81%

18. 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.

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 por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e assim percentual de evolução da obra (FOC). 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 e avaliação do ambiente de controles internos relacionado ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita (desenho, implementação e efetividade dos controles). (ii) Obtenção de estimativas do custo a incorrer aprovadas pelo Departamento de Engenharia. (iii) Atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Administração. Análise histórica da evolução do custo orçado. Obtivemos também o custo a incorrer de forma analítica e realizamos uma seleção para avaliar a acuracidade dos valores. (iv) Testes em base amostral, em relação à documentação suporte dos custos incorridos, valor gerado de venda VGV, recebimentos e distratos, contidos no mapa de apropriação, base para receita contabilizada do exercício. (v) Análise dos atendimentos aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos. (vi) Recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão aprovados. (vii) Revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer. (viii) Avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras. Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, identificamos deficiência de controle interno relacionada ao processo de formalização e revisão da análise de crédito dos contratos de venda que nos levaram a alterar a nossa abordagem de auditoria e ampliar a extensão e natureza de nossos procedimentos planejados para obtermos evidência suficiente e apropriada. Com base no resultado das 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 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas 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, sendo aceitáveis em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demons-**

Finanças Individuais e Consolidadas

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 13). As informações referentes aos Empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2023 são como segue: a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado:

	2023	2022
Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.922.436	1.315.062
(+) Receita bruta total de vendas	(1.188.491)	(587.251)
(-) Receita bruta total apropriada	733.945	727.811
(=) Saldo de receita a apropriar (a)		

(+) Custo total dos imóveis vendidos

	2023	2022
(-) Custo total apropriado	(822.399)	(405.604)
(=) Saldo de custo a apropriar (b)	255.771	247.275

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

	2023	2022
Valores não refletidos nas demonstrações financeiras	302.254	266.129
12 meses	175.920	211.407
Acima de 12 meses	478.174	477.536

20. 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.

	2023	2022	2023	2022
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	23.016	32.037	104.778	146.259
Contas a receber	4.441	1.647	656.514	333.878
Partes relacionadas	198.466	72.092	39.211	21.487
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	-	19.604	216.505	184.653
Debêntures	153.549	159.240	153.549	159.240

Ativos financeiros

	2023	2022	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa	23.016	32.037	104.778	146.259
Contas a receber	4.441	1.647	656.514	333.878
Partes relacionadas	198.466	72.092	39.211	21.487
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	-	19.604	216.505	184.653
Debêntures	153.549	159.240	153.549	159.240

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 contínuas. Adicionalmente, não existem 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 2023 e de 2022, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. (ii) Risco de taxa de juro: 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: