

**FIBRA PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ n. 11.661.805/0001-00

NIRE 35-300569083

**Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 5 de abril de 2024.**

**Local e hora:** realizada às 12h00min (doze horas) de forma exclusivamente digital, dispensada por todos os presentes a gravação, cuja ata é arquivada na sede da “**Companhia**”, localizada na cidade e comarca de São Paulo, Capital do Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1120, 2º andar, Bairro Pinheiros.

**Mesa:** Sr. Fernando São João Kenworthy, Presidente. Sr. Roberto Ary Júnior, Secretário.

**Convocação:** dispensada a convocação prévia, nos termos do permissivo legal constante do Art. 124, §4º da Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada (“**Lei das S.A.**”).

**Presença:** acionistas presentes titulares da totalidade das ações representativas do capital social da Companhia, conforme assinaturas lançadas no “Livro de Presença de Acionistas”.

**Ordem do dia:** (i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as Demonstrações Financeiras, o Relatório da Administração, o Relatório dos Auditores Independentes, todos referentes ao exercício findo de 31 de dezembro de 2023; e (ii) deliberar sobre a proposta da administração referente à destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

**Deliberações:** por unanimidade, observadas as restrições legais ao exercício do direito de voto, sem qualquer oposição, ressalva, restrição ou protesto dos presentes, foram adotadas as seguintes resoluções:

1. Diante da presença da totalidade dos acionistas, considerar sanada a falta de observância ao prazo de publicação dos documentos e a falta de publicação de anúncios, conforme permissivos constantes do Art. 133, §3º e §4º, da Lei das S.A.
2. Aprovar o Relatório da Administração, o Relatório dos Auditores Independentes, o Balanço Patrimonial e as demais Demonstrações Financeiras, todos relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, publicados no Diário Comercial, edição de 28 de março de 2024, (i) em formato físico, conforme via em anexo, que passa a fazer parte integrante deste ato como **Anexo I**, e (ii) em formato digital, no endereço eletrônico <https://www.diariocomercial.com.br/publicidade-legal>, nos termos do Art. 289 da Lei das S.A.
3. Aprovar o resultado apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, com registro de prejuízos no valor de R\$4.500.762,35 (quatro milhões, quinhentos mil, setecentos e sessenta e dois reais, e trinta e cinco centavos).



4. Aprovar a proposta da administração sobre o acréscimo da conta de Prejuízos Acumulados da Companhia, por força de prejuízos apurados no exercício de 2023, no valor de R\$4.500.762,35 (quatro milhões, quinhentos mil, setecentos e sessenta e dois reais, e trinta e cinco centavos), sem qualquer destinação para a conta de Reserva Legal ou mesmo para distribuição de dividendos aos acionistas.
5. Autorizar a Diretoria da Companhia a tomar todas as providências necessárias para o cumprimento do quanto aprovado nesta Assembleia.

**Documentos:** ficaram arquivados na sede da Companhia, numerados seguidamente e rubricados pela mesa, o Relatório da Administração, o Relatório dos Auditores Independentes, o Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

**Encerramento:** nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, na forma de sumário, sendo ela cópia fiel daquela lançada no Livro de Atas de Assembleias Gerais da Companhia, que, tendo sido lida e achada conforme, foi por todos assinada, com a utilização de certificados emitidos conforme parâmetros da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil). **Mesa:** Sr. Fernando São João Kenworthy, Presidente. Sr. Roberto Ary Júnior, Secretário. **Acionistas:** Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda. (neste ato representada pelos administradores Sr. Fernando São João Kenworthy e Sr. Roberto Ary Júnior), e Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. (neste ato representada pelos diretores Sr. Fernando São João Kenworthy e Sr. Roberto Ary Júnior).

São Paulo, 5 de abril de 2024.

**Mesa:**

---

**FERNANDO SÃO JOÃO KENWORTHY**  
Presidente

---

**ROBERTO ARY JÚNIOR**  
Secretário



## FIBRA PARTICIPAÇÕES S.A.

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Fibra Participações S.A. ("Companhia" ou "Fibra Participações") apresenta suas demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, ratificando seus objetivos de solidez, renovação e continuidade. A Companhia é subsidiária controlada pela Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda. e tem participação minoritária em praticamente

todos os veículos imobiliários do Grupo Fibra (em geral, Sociedades de Propósito Específico). Em 15 de julho de 2021, a Companhia captop R\$ 100 milhões através da estruturação de um CRI Corporativo, destinado a aquisições de terrenos para incorporação residencial. Atualmente, o portfólio de obras de infraestrutura de loteamentos. Dos empreendimentos que constam na destinação de recursos deste

CRIs, são destaques operacionais em 2023: lançamento de 02 empreendimentos, um residencial e um de urbanismo, com VGL total de R\$ 258 milhões; Avanço na obra de um empreendimento de urbanismo, com VGV total de R\$ 64,9 milhões; A administração visitou uma obra mais otimizada para o mercado imobiliário com juros em queda, inflação controlada, desemprego baixo, fatores que favoreceram as

vendas de moradias. Porém a concorrência ainda se mostra bastante competitiva, a inovação e a diferenciação de produtos se tornaram ainda mais relevante para a criação de valor para os clientes e para os acionistas, sempre pautada também pelas melhores práticas ambientais, sociais e de governança. A Companhia

## BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	10	18.738	9.876	23.967
Contas a receber	5	-	-	20.491	15.659
Imóveis a comercializar	6	-	-	120.972	119.384
Outros ativos		1.222	689	1.846	1.280
Total do ativo circulante		1.232	19.427	163.185	160.290
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	5	-	-	29.269	21.308
Imóveis a comercializar	6	-	-	40.396	36.360
Outros ativos		-	-	64	54
Imobilizado líquido		-	-	3.818	4.382
Investimentos	8	174.916	149.390	-	-
Total do ativo não circulante		174.916	149.390	73.537	62.050
<b>Total do ativo</b>					
		176.148	168.817	236.722	222.340

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais)

	Nota	Capital social acumulado	Controladora		Consolidado	
			2023	2022	2023	2022
Saldo em 31 de dezembro de 2021		66.599	(4.363)	62.236	62.236	
Aumentos de capital por meio de reservas		2.748	-	2.748	2.748	
Lucro líquido do exercício		-	2.944	2.944	2.944	
Saldo em 31 de dezembro de 2022		69.347	(1.419)	67.928	67.928	
Aumento de capital		15	23.372	23.372	23.372	
Prejuízo do exercício		92.719	(4.501)	88.219	(4.501)	
Saldo em 31 de dezembro de 2023		92.719	(5.920)	86.799	86.799	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais)

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

**a) Objeto social:** A Fibra Participações S.A. ("Companhia") foi constituída em 5 de janeiro de 2010 com sede atual na Rua Alves Guimarães, 1.120, 2º andar - Pinheiros - São Paulo - SP. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas e investimentos em empresas coligadas. Para atender aos propósitos societários, a Companhia, suas controladas, coligadas e controladas em conjunto tem por objeto social: "A incorporação, compra e venda de imóveis residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais; locação e administração de bens imóveis próprios e de terceiros; prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário, bem como participação em outras sociedades e realização de negócios compatíveis com suas atividades." O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado por meio das sociedades integrantes do Consolidado ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento em conjunto com a formação de consórcios. Plano da Diretoria para aumento da liquidez e fluxo de caixa. Em 31 de dezembro de 2023, a Controladora da Companhia apresentou capital circulante líquido negativo de R\$ 32.785. A Companhia estima receber dividendos suficientes para equilibrar o seu fluxo financeiro no curto prazo, caso contrário, contratos de mútuos poderão ser celebrados entre a Companhia e suas controladas, uma vez que no ponto de vista consolidado, o Grupo possui recursos suficientes para liquidar tais obrigações no curto prazo.

## 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**a) Base de apresentação:** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM). O controle de controle é exercido sobre as entidades por meio de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da entidade, alinhado aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Em observância ao exposto no caput 6º do artigo 177 da Lei nº 11.638 de 28 de dezembro de 2007, a Companhia optou por adotar as mesmas normas sobre demonstrações financeiras, expedidas pela CVM, para as companhias abertas. A Administração da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 15 de março de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **b) Moeda funcional e moeda de apresentação:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

**c) Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas emitidas pelo CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são: Provisão para perdas de crédito, inadimplência e distratos; a provisão para perdas de crédito esperada é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber. A provisão para perdas de crédito esperadas é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o valor de suas contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis, as despesas com a constituição da provisão para perdas de crédito esperadas serão registradas na rubrica "Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado, quando aplicável. A Companhia constituiu em 2023 o valor de R\$ 1.016 (R\$0 em 2022) de provisão para perdas de crédito. Adicionalmente, a Companhia analisa anualmente os impactos nas demonstrações financeiras oriundas dos distritos incorridos em perdas subsequentes das unidades imobiliárias não reconhecidas, bem como também, mensura os impactos nas demonstrações financeiras oriundas dos potenciais distratos de promitentes que impetraram com ações judiciais e que não possuem expectativas de negociações, bem como os potenciais descontos financeiros a serem concedidos aos promitentes que também. A Companhia analisou também aqueles clientes que possuem: i) parcelas vencidas a mais de 120 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras; e que subsequentemente distrato o contrato de compra e venda; e iii) estiverem inadimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. A Companhia julga que esses efeitos são materiais no contexto das demonstrações financeiras e por isso nenhuma provisão foi constituída em 31 de dezembro de 2023 e 2022. **Provisão para garantias:** A Companhia e suas controladas contratam construtoras especializadas para a realização das obras dos empreendimentos em desenvolvimento, as quais possuem garantias legais. Os contratos firmados garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de responsabilidade da construtora, entre outras cláusulas protetivas. As provisões para garantias relacionadas ao período pós-obra, são registradas e pagas após assembleia de constituição de condomínio dos empreendimentos e fazem parte do custo dos imóveis vendidos, motivo pelo qual nenhuma provisão está apresentada nas demonstrações financeiras. **Custos orçados:** Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras e os ajustes com base nas informações disponíveis sobre mudança de estimativas e ajustados nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. **Provisões para riscos tributários, civis, trabalhistas e outros:** A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias civis, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e controladas, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuário a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. 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. A Companhia reconhece uma provisão quando há perspectiva de provável desembolso de recursos. **Avaliação do valor recuperável de ativos:** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável no imobilizado e investimentos. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. A Companhia não identificou indicadores de perdas e nem ajustes a serem efetuados.

## 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **a) Base de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores. **b) Controladas:** As demonstrações financeiras das controladas, foram preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o

controle deixar de existir. **i) Controladas em conjunto:** Uma "joint venture" é um acordo contratual sujeito ao qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita ao controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. Os empreendimentos controlados em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido. **ii) Abaixo estão relacionadas as empresas consolidadas:**

Entidades do grupo e participação acionária	Participação acionária - %	
	2023	2022
	Direta	Indireta
Partifilho Projetos Imobiliários Bonança I Ltda.	99,99	99,99
Partifilho Projetos Imobiliários Pirajussara Ltda.	99,99	99,99
Partifilho Proj. Imob. Hi View Alto da Boa Vista Ltda.	99,99	99,99
Partifilho Proj. Imob. Hi View Alto da Boa Vista Ltda.-Spc	-	80,00
Partifilho Proj. Imob. Hi View Alto da Boa Vista Ltda.(a)	-	99,99
Partifilho Proj. Imob. Hi View Alto da Boa Vista Ltda.(b)	99,99	99,99
Partifilho Proj. Imob. Hi View Alto da Boa Vista Ltda.(c)	99,99	99,99
Partifilho Proj. Imob. Hi View Alto da Boa Vista Ltda.(d)	99,99	99,99

(a) Empresa encerrada em 05/03/2023. **b) Resultado:** Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa. **i) Venda de bens (Incorporação imobiliária):** A Companhia adota o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece os critérios de reconhecimento de receita, a metodologia de 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. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passa a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de desempenho contra o cliente". Nesse caso, a receita é reconhecida quando a prestação à qual se espera ter direito está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: i) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita. Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são analisadas e sem penalidades. As aplicações financeiras vendidas a clientes, quando aplicável. O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional do Custo de Construção - INCC entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passa a incidir juros, acrescidos de atualização monetária pelos índices: Índice Geral de Preços Mercado - IGP-M ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA). Subsequentemente, a média que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada das unidades residenciais vendidas, sobre o qual será aplicada o POC. O encargo relacionado à comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda. Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos esperados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da entrega das chaves, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos. Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e passar a incidir juros, apropriados de forma "pro rata temporis". Nessa fase, a atualização monetária das contas a receber é calculada com base na taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas. **ii) Receita de serviços e aluguel:** As receitas de prestações de serviços são serviços prestados de gestão de projetos e obras. As receitas de aluguéis dos imóveis são reconhecidas no resultado pelo método linear considerando o prazo do arrendamento. Estas receitas são registradas em conformidade com o regime de competência dos exercícios. **iii) Receitas e despesas financeiras:** As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, recebidas no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem, basicamente, as despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificado são mensurados no resultado através do método de juros efetivos. **c) Caixa e equivalentes de caixa:** Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós - fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras não registradas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras não registradas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. **d) Contas a receber:** São demonstrados ao custo, acrescidos de variação monetária, líquidas de ajuste a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. As parcelas em aberto das unidades residenciais vendidas são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. **e) Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura. Adicionalmente, essa norma contábil também é adotada para os valores a pagar relativamente aos superiores há 12 meses e que se referem às aquisições de terrenos, sendo que para esses casos, a Administração considerou o ajuste do passivo contra a conta de imóveis a comercializar. Esses ajustes impactam o resultado no momento em que os custos do terreno são reconhecidos ao resultado. A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo). A Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando à taxa de desconto de 7,35% a.a. (2022 - 6,09% a.a.). **f) Imóveis a comercializar:** Os imóveis prontos a comercializar são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista das unidades permutadas. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. **g) Imóveis mantidos para venda:** Os imóveis classificados como mantidos para venda são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, do dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção), os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado das SPEs proporcionalmente à fração ideal vendida, na medida "custo dos imóveis vendidos". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente conta a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de vista

★ continuação

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 DA FIBRA PARTICIPAÇÕES S.A. (Em milhares de reais)**

financeiros) são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" quando o empreendimento começa a ser comercializado independentemente se ainda estiver sob condição de cláusula suspensiva. A rubrica de imóveis em construção possui juros capitalizados do período. A diretoria efetua anualmente a análise de valor realizável líquido em todas as rubricas dos imóveis a comercializar. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foram identificados valores a serem provisionados.

**Capitalização de juros:** A Companhia capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção, e são realizados, enquanto as atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Segue abaixo a movimentação da capitalização de juros nos custos de construção, que foram apropriados ao resultado nos exercícios de 2023 e 2022:

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial em 1º de janeiro	13.375	4.085
Encargos financeiros capitalizados nos imóveis a comercializar	9.684	11.334
Encargos apropriados aos custos dos imóveis vendidos	(2.333)	(2.044)
Saldo em 31 de dezembro	20.726	13.375

**8. INVESTIMENTOS**

**a) Composição dos investimentos da Controladora:**

Controladas	Participação %	2023		2022	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partifil Projetos Imobiliários Bonança Ltda.	99,99	175	23.147	175	22.813
Partifil Projetos Imobiliários Pirajussara Ltda.	99,99	137	30.977	137	21.430
Partifil Projetos Imob. Hi View Alto Da Boa Vista Ltda.	99,99	1.015	12.303	1.015	11.288
Partifil Projetos Imobiliários F78 Ltda.	-	-	-	-	237
Partifil Projetos Imobiliários Vis Vila Mascote Ltda.	99,99	(2.722)	19.458	(2.722)	21.876
Partifil Projetos Imobiliários Loefgren Ltda.	99,99	(2.474)	36.682	(2.474)	33.703
Partifil Projetos Imobiliários Itaituba 04 Ltda.	99,99	(253)	1.541	(253)	998
Partifil Projetos Imobiliários Itaituba 05 Ltda.	99,99	4.508	30.485	4.508	24.078
			154.592		136.423
			20.324		22.967
			174.916		149.390

Encargos Financeiros Capitalizados  
Investimentos - Controladora

**b) Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2023 e 2022:** Segue abaixo o quadro com as informações financeiras resumidas das empresas coligadas e controladas em conjunto, em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Controladas	Participação %	2023		2022	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partifil Projetos Imobiliários Bonança Ltda.	99,99	175	23.147	175	22.813
Partifil Projetos Imob. Pirajussara Ltda.	99,99	137	30.977	137	21.430
Partifil Proj. Imob. Hi View Alto da Boa Vista LT	99,99	99,99	48.222	37.146	35.919
Partifil Projetos Imobiliários F78 Ltda.	-	-	-	-	237
Partifil Projetos Imob. VIS Vila Mascote Ltda.	99,99	99,99	22.859	25.977	3.401
Partifil Projetos Imobiliários Loefgren Ltda.	99,99	99,99	43.722	38.230	7.040
Partifil Projetos Imobiliários Itaituba 04 Ltda.	99,99	99,99	2.398	1.251	857
Partifil Projetos Imobiliários Itaituba 05 Ltda.	99,99	99,99	32.852	27.034	2.367

**c) Movimentação dos investimentos em participações societárias:** As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com o balanço das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2023 e 2022. A Companhia mantém acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto e possui direito de voto no Conselho de Administração e/ou na diretoria, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

Controladas	Participação %	2023		2022	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partifil Projetos Imobiliários Bonança Ltda.	99,99	175	23.147	175	22.813
Partifil Projetos Imob. Pirajussara Ltda.	99,99	137	30.977	137	21.430
Partifil Proj. Imob. Hi View Alto da Boa Vista LT	99,99	99,99	48.222	37.146	35.919
Partifil Projetos Imobiliários F78 Ltda.	-	-	-	-	237
Partifil Projetos Imob. VIS Vila Mascote Ltda.	99,99	99,99	22.859	25.977	3.401
Partifil Projetos Imobiliários Loefgren Ltda.	99,99	99,99	43.722	38.230	7.040
Partifil Projetos Imobiliários Itaituba 04 Ltda.	99,99	99,99	2.398	1.251	857
Partifil Projetos Imobiliários Itaituba 05 Ltda.	99,99	99,99	32.852	27.034	2.367

**9. RECEITAS DE VENDAS E CUSTOS ORÇADOS A APROPRIAR**

Em atendimento aos parágrafos 20 a 21 do ICPQ 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.b, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos em relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras. A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida de evolução de obra.

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

(a) O valor de juros capitalizados não impacta a demonstração de fluxo de caixa da Companhia.

**10. FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES**

Em atendimento aos parágrafos 20 a 21 do ICPQ 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.b, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos em relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras. A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida de evolução de obra.

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

(a) O valor de juros capitalizados não impacta a demonstração de fluxo de caixa da Companhia.

**11. TERRENOS A PAGAR**

Partifil Projetos Imobiliário Pirajussara  
Partifil Projetos Imobiliário Loefgren  
Ajuste a valor presente

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

(a) O valor de juros capitalizados não impacta a demonstração de fluxo de caixa da Companhia.

**12. TRIBUTOS CORRENTES COM RECOLHIMENTO DIFERIDO**

O imposto de renda e a contribuição social com recolhimento diferido são provenientes de diferenças dos critérios para reconhecimento das receitas e despesas pelo método do custo incorrido da obra comparados com os critérios utilizados para fins de tributação no regime de caixa. Os saldos dos tributos com recolhimento diferido estão registrados contabilmente como segue:

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

(a) O valor de juros capitalizados não impacta a demonstração de fluxo de caixa da Companhia.

**13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES**

Permuta física (a)  
Antecipação de parcelas dos clientes

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

(a) O valor de juros capitalizados não impacta a demonstração de fluxo de caixa da Companhia.

**14. OUTROS PASSIVOS**

Compromissos com participantes SCP (a)  
Distratos a pagar

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

(a) O valor de juros capitalizados não impacta a demonstração de fluxo de caixa da Companhia.

**15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**a) Capital social:** O capital social em 31 de dezembro de 2023 e de R\$92.719 (R\$69.347 em 2022), composto por 93.467 (69.540 em 2022) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2023, os acionistas reuniram-se por meio de Assembleia Geral Extraordinária (AGE), para aprovar o aumento de capital de R\$92.719 totalizando o aumento no montante de R\$23.372 mediante emissão de 23.926 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão de R\$0,98 (noventa e oito centavos de real) por ação. **Reservas:** Reserva legal: A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76, antes dos juros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital. **Reserva de retenção de lucros:** Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos, o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária. **c) Dividendos:** A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras ao final do exercício social, com base em seu estatuto social. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, a Assembleia Geral, por proposta da administração, poderá fazer distribuição de dividendos aos acionistas de, no mínimo 25% do lucro líquido do exercício social, podendo ainda os referidos dividendos, a vista de decisão unânime dos acionistas, serem retidos a conta de lucros acumulados.

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

(a) O valor de juros capitalizados não impacta a demonstração de fluxo de caixa da Companhia.

**16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDO**

Ativo  
Responsabilidades com instituição financeira ligada (i)  
Resultado  
Receitas financeiras (ii)  
Encargos de Mútuo  
(i) Estão representados por saldos bancários e aplicações financeiras mantidos junto ao Banco Fibra S.A. conforme Nota Explicativa nº 4. (ii) Trata-se de rendimentos de aplicações financeiras mantidos junto ao Banco Fibra S.A. com condições financeiras similares às praticadas no mercado

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

(a) O valor de juros capitalizados não impacta a demonstração de fluxo de caixa da Companhia.

**17. CUSTOS DE INCORPORAÇÃO E VENDAS IMOBILIÁRIAS E OUTROS CUSTOS**

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:  
Custo de obra/terrenos  
Encargos financeiros

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

**18. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

Serviços profissionais  
Outras despesas

Controladora	2023		2022	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 1º de janeiro	149.390	97.513	149.390	97.513
Integralizações e reduções	18.734	44.828	18.734	44.828
Juros capitalizados (a)	9.684	11.334	9.684	11.334
Dividendos recebidos	(950)	(3.750)	(950)	(3.750)
Equivalência patrimonial	(1.892)	(635)	(1.892)	(635)
Saldo em 31 de dezembro	174.916	149.390	174.916	149.390

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/0561-AC23-A6BC-F942> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 0561-AC23-A6BC-F942



### Hash do Documento

7F61FE18088311264F0652BBACC11D5B46E5D078CEF270A54DD79B630295F58A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/03/2024 é(são) :

- Marcos Nogueira Da Luz - \*\*\*.729.427-\*\* em 28/03/2024 11:34  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital - JORNAL DIARIO COMERCIAL LTDA -  
33.270.067/0001-03



