

Buena Vista S.A.

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente nº 24433-001-PB

Em 31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	4
Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos Administradores, Acionistas e Conselheiros da
Buena Vista S.A.
Curitiba – PR

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Buena Vista S.A. (“Companhia”), 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 os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Buena Vista S.A. (“Companhia”), em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Sociedade e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na Nota explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outros auditores, os quais emitiram opinião sem ressalva sobre as demonstrações contábeis em 29 de maio de 2023.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações contábeis das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Curitiba, 28 de maio de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC PR-008.839/F-9

Marcello Palamartchuk
Contador CRC 1PR-049.038/O-9

Buena Vista S.A.

Balancos patrimoniais para em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	54.045	98.425	204.388	216.449
Contas a receber	6	-	-	82.307	87.310
Estoques	7	-	-	116.700	149.919
Impostos a recuperar		1.538	755	4.315	2.254
Despesas antecipadas	8	-	-	9.194	7.709
Outras contas a receber	9	-	-	4.890	3.376
Total ativo circulante		<u>55.583</u>	<u>99.180</u>	<u>421.794</u>	<u>467.017</u>
Ativo não circulante					
Outras contas a receber	9	-	-	1.732	1.553
Impostos diferidos		-	-	7.650	1.895
Estoques	7	-	-	66.501	63.911
Realizável a longo prazo		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75.883</u>	<u>67.359</u>
Propriedades para investimentos	10	-	-	246.547	221.965
Investimentos	10	391.449	354.828	6.147	3.826
Imobilizado	11	-	-	15.230	15.744
Intangível	12	-	-	1.059	1.206
Ativo não circulante		<u>391.449</u>	<u>354.828</u>	<u>344.866</u>	<u>310.100</u>
Total do ativo		<u>447.032</u>	<u>454.008</u>	<u>766.660</u>	<u>777.117</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Buena Vista S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante					
Fornecedores e empreiteiros	13	22	-	12.218	14.128
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	885	18.895
Obrigações trabalhistas	15	-	-	2.116	3.915
Obrigações sociais e tributárias	16	175	505	4.922	6.531
Adiantamentos de clientes	17	-	-	64.434	71.240
Retenção de garantia	18	-	-	2.975	2.306
Outras contas a pagar	18	-	-	22.703	5.513
Obrigações com investimentos	10	9.285	-	-	-
Débitos com pessoas ligadas	20	13.040	13.040	-	-
Total passivo circulante		22.522	13.545	110.253	122.528
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	25.037	3.144
Provisão para contingências	21	-	-	9.496	6.700
Outras contas a pagar	18	-	-	8.866	6.213
Contas a pagar por aquisição de imóveis	19	-	-	122.847	137.119
Débitos com pessoas ligadas	20	3.698	10.419	3.698	10.419
Impostos diferidos	22	-	-	60.994	53.904
Total passivo não circulante		3.698	10.419	230.938	217.499
Patrimônio líquido					
Capital social	23	94.227	94.227	94.227	94.227
Ajustes de avaliação patrimonial		93.182	93.182	93.182	93.182
Reserva de lucros		233.403	242.635	233.403	242.635
Patrimônio líquido – controladores		420.812	430.044	420.812	430.044
Participação dos não controladores		-	-	4.657	7.046
Total do patrimônio líquido		420.812	430.044	425.469	437.090
Total do passivo e patrimônio líquido		447.032	454.008	766.660	777.117

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Buena Vista S.A.

Demonstrações de resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	24	-	-	213.670	184.859
Custos dos imóveis comercializados e prestação de serviços	25	-	-	(189.575)	(126.481)
Lucro bruto		-	-	24.095	58.378
Resultado de equivalência patrimonial		7.936	10.596	340	(328)
Despesas comerciais	26	-	-	(20.626)	(21.583)
Despesas gerais e administrativas	27	(813)	(682)	(27.477)	(30.070)
Despesas operacionais		(813)	(682)	(48.103)	(51.653)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos		-	-	21.909	-
Outras receitas e despesas		-	-	(1.436)	(4.043)
Outras receitas e despesas	28	-	-	20.473	(4.043)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		7.123	9.914	(3.195)	2.354
Receitas financeiras		8.393	13.189	25.950	26.717
Despesas financeiras		(391)	(246)	(1.229)	(1.245)
Resultado financeiro líquido	29	8.002	12.943	24.721	25.472
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		15.125	22.857	21.526	27.826
Imposto de renda e contribuição social	30	-	-	(5.528)	(5.310)
Imposto de renda e Contribuição social - Diferido		-	-	(1.157)	-
Lucro líquido do exercício		15.125	22.857	14.841	22.516
Resultado atribuível a:				14.841	22.516
Participação do controlador		-	-	15.125	22.857
Participação dos sócios não controladores		-	-	(284)	(342)
Lucro por ação – lote de mil ações – em Reais		0,161	0,243	0,158	0,239

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Buena Vista S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de lucros		Ajuste de avaliação patrimonial	Resultado do exercício	Total patrimônio líquido dos controladores	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Reserva legal	Reservas de lucros					
Saldos em 31 de dezembro de 2021	94.227	14.917	261.291	102.864	-	473.299	7.692	480.991
Subscrição de capital	-	-	-	-	-	-	2.026	2.026
(-) Devolução de capital investido	-	-	-	-	-	-	(2.369)	(2.369)
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	-	(411)	(411)	41	(370)
Resultado do exercício	-	-	-	-	22.857	22.857	(341)	22.516
Distribuição de dividendos	-	-	(43.760)	-	-	(43.760)	-	(43.760)
Juros sobre capital próprio	-	-	(12.259)	-	-	(12.259)	-	(12.259)
Constituição da reserva legal	-	1.143	-	-	(1.143)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	21.303	-	(21.303)	-	-	-
Reflexo ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	(9.682)	-	(9.682)	-	(9.682)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	94.227	16.060	226.575	93.182	-	430.044	7.049	437.093
Subscrição de capital	-	-	-	-	-	-	253	253
(-) Devolução de capital investido	-	-	-	-	-	-	(2.359)	(2.359)
Resultado do exercício	-	-	-	-	15.125	15.125	(286)	14.839
Distribuição de dividendos	-	-	(17.169)	-	-	(17.169)	-	(17.169)
Juros sobre capital próprio	-	-	(7.188)	-	-	(7.188)	-	(7.188)
Constituição da reserva legal	-	756	-	-	(756)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	14.369	-	(14.369)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	94.227	16.816	216.587	93.182	-	420.812	4.657	425.469

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Buena Vista S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa de atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	15.125	22.857	14.841	22.516
Ajustes				
Ajustes de exercícios anteriores	-	(1)	-	(384)
Depreciação e amortização	-	-	2.196	3.270
Provisões de contingências, comissões e distratos	-	-	22.080	3.427
Retenção de garantia	-	-	-	77
Avaliação a valor justo de propriedades para investimento	-	-	(21.909)	15.318
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	(1.215)
Baixa líquida do imobilizado	-	-	337	2.529
Provisão de juros sobre empréstimos	-	-	1.509	-
Resultado de equivalência patrimonial	(7.936)	(10.596)	(340)	329
Lucro líquido do exercício ajustado	7.189	12.261	18.714	45.867
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	5.003	(23.195)
Estoques	-	-	30.629	(77.228)
Impostos a recuperar	(783)	(408)	(2.061)	(1.075)
Despesas antecipadas	-	-	(1.485)	(1.531)
Outras contas a receber	-	-	(1.693)	2.063
Contas a pagar com fornecedores	22	-	(1.910)	2.516
Obrigações trabalhistas	-	-	(1.799)	2.332
Obrigações sociais e tributárias	(330)	69	(1.609)	1.932
Adiantamento de clientes	-	-	(6.806)	2.694
Retenção de garantias	-	-	669	-
Outras contas a pagar	-	-	559	2.929
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(14.272)	64.931
Imposto diferido passivo	-	-	1.335	(5.208)
Débito com pessoas ligadas	(6.721)	17.732	(6.721)	4.692
Caixa líquido (consumido) gerado pelas atividades operacionais	(623)	29.653	18.553	21.719
Fluxo de caixa de atividades de investimentos				
Aquisição de investimentos mensurados a custo	-	-	-	(3.668)
Aportes em participação societária	-	(36.152)	(2.494)	(2.438)
Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas	(20.500)	(3.250)	-	(568)
Distribuição de dividendos	1.100	2.809	513	-
Aquisição de ativo imobilizado e propriedades para investimentos	-	-	(4.545)	(8.942)
Aplicação em intangível	-	-	-	(866)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos	(19.400)	(36.593)	(6.526)	(16.482)
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos				
Integralização de capital	-	-	253	2.026
Devolução de capital social	-	-	(2.359)	(2.369)
Distribuição de lucros	(24.357)	(43.760)	(24.357)	(43.760)
Juros sobre capital próprio	-	(12.258)	-	(12.259)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	28.299	-
Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	-	-	(22.204)	-
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(3.720)	(7.508)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamentos	(24.357)	(56.018)	(24.088)	(63.870)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Buena Vista S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
(Redução) de caixa e equivalentes de caixa no exercício	(44.380)	(62.958)	(12.061)	(58.633)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	98.425	161.383	216.449	275.082
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	54.045	98.425	204.388	216.449
(Redução) de caixa e equivalentes de caixa no exercício	(44.380)	(62.958)	(12.061)	(58.633)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Buena Vista S.A., CNPJ nº 21.690.768/0001-04, (“Companhia” ou “Controladora”) é uma Companhia de capital privado integralmente controlada pela família Demeterco Raad e que constitui a holding do conjunto de empresas denominado Grupo Laguna (“Grupo”). O Grupo é composto pelas empresas Laguna Administradora de Bens Ltda., Laguna Incorporações Ltda., Saha Administração e Participações S.A., Laguna Propriedades Ltda. e Teich Construtora Ltda., com sede na cidade de Curitiba, Paraná, Brasil.

Com o propósito de tornar as cidades mais belas e melhores para viver, desde 1996 o Grupo Laguna se dedica a criar, construir e gerir empreendimentos imobiliários de grande valor, com foco nos clientes e transparência nas relações humanas.

Em conjunto com suas empresas controladas e coligadas, a Companhia está organizada em quatro segmentos de negócios descritos a seguir:

Segmento Holding Operacional (Corporativo)

Representado pela Companhia Buena Vista S.A., o segmento de holding operacional tem como objetivo principal a consolidação de toda a operação do segmento de incorporação, locação imobiliária e construção civil, sendo elas as principais atividades operacionais das companhias e empresas do Grupo. Sua estrutura financeira está baseada em recebimento de dividendos e receita por meio de equivalência patrimonial de suas investidas e receita financeira proveniente dos seus ativos financeiros.

Segmento Incorporação

Reúne as empresas que atuam nos setores em conjunto de construção civil e incorporação imobiliária e construção civil edifícios residenciais, comerciais e corporativos de alto padrão em Curitiba/PR.

Desde 1996, a Construtora e Incorporadora Laguna assume a missão de criar imóveis-arte inconfundíveis, com alma, personalidade e inovação. Os empreendimentos Laguna são concebidos a partir de uma arquitetura de vanguarda, com design autoral e respeito ao meio ambiente, gerando projetos únicos e sustentáveis, que prezam pela saúde e qualidade de vida dos moradores.

Presentes nas mais desejadas regiões de Curitiba, os empreendimentos são pensados para que tenham o poder de transformar rotinas, hábitos, bairros e a cidade, além de se destacarem na paisagem urbana. Por isso, contam com as principais certificações sustentáveis e com o privilégio de integrar o WELL Portfólio, um seleto grupo com apenas 30 empresas de todo o mundo comprometidas em desenvolver projetos que promovam qualidade de vida, saúde e bem-estar dos consumidores e da comunidade. É a empresa com mais projetos sustentáveis no sul do Brasil.

As participações societárias diretas da Companhia são:

- Laguna Incorporações Ltda – CNPJ nº 30.492.603/0001-19.

As participações societárias indiretas da Companhia são:

- Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 09.505.719/0001-59;
- Laguna 20 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 21.734.503/0001-60;
- Laguna 30 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 22.387.756/0001-78;
- Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 22.566.187/0001-28;
- Laguna 50 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 30.368.063/0001-66;
- Laguna 60 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 30.368.102/0001-25;
- Laguna 70 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 31.232.094/0001-58;
- Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 33.927.597/0001-73;
- Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 33.941.759/0001-28;
- Laguna 100 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 36.288.714/0001-94;
- Laguna 110 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 36.263.415/0001-03;
- Laguna 120 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 36.262.272/0001-07;
- Laguna 130 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 45.491.181/0001-34;
- Laguna 140 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 45.135.869/0001-81;
- Laguna 150 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 45.492.860/0001-28;
- Laguna 160 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 45.501.421/0001-34;
- Laguna 170 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 33.253.930/0001-06;
- Laguna 180 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 47.677.084/0001-66;
- Laguna 190 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 47.454.346/0001-23;
- Laguna 200 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 47.677.200/0001-47; e
- Laguna 210 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 47.454.354/0001-70.

Em 2023, o empreendimento residencial Mai Terraces foi entregue, apresentando 38 unidades divididas em 2 torres. O nome do empreendimento faz referência à sua principal inspiração, os terraços, que aliados ao conceito de residências suspensas, destaca-se pela amplitude e sofisticação, ao unir o aconchego de uma casa à segurança de um apartamento. Além disso, possui a certificação GBC Platinum do Green Building Council (GBC). Mai Terraces é o 14º empreendimento entregue pela Laguna e suas controladas.

Atualmente a Empresa e suas controladas contam com 5 empreendimentos em fase de construção, todos em Curitiba/PR, sendo eles:

- Pinah, residencial com 32 unidades que terminou 2022 com 100% de suas unidades vendidas. Possui certificação Well e GBC;
- Ampio com 30 unidades residenciais em duas torres e certificação Well e GBC;
- Bioos com uma torre residencial com 108 unidades no conceito sênior living e uma torre comercial com 289 unidades além de lojas e espaços para um centro de diagnóstico e um hospital dia. Possui certificação Well e GBC;
- Vaz com 63 residências conceito compactas no bairro Batel. Possui certificação Well e GBC; e
- "Káa", do tupi-guarani, que significa 'mata/folha', é um empreendimento que conta com 48 residências distribuídas em 6 pavimentos. Localizado na melhor região do Bigorriho, o empreendimento ocupa um terreno de 1 hectare, cercado por parques naturais, e apresenta um projeto arquitetônico baseado em uma volumetria escalonada. Lançado em 2022, foi um destaque de aceitação do público e de vendas.

Além disso, lançou em 2023 mais um empreendimento, o residencial Trevi, empreendimento localizado em uma das mais charmosas e bem localizadas ruas do Batel, a Rua Hermes Fontes, bairro ideal para aproveitar os melhores restaurantes, bares e lojas de grife de Curitiba, além da tranquilidade da região.

Em 2023, o Grupo Laguna foi reconhecido como uma empresa B, certificação que alia bem-estar social e ambiental ao conceito de sucesso econômico, unindo-se a um seleto grupo de apenas 16 empresas brasileiras certificadas no segmento de construção civil. Esse movimento global, que reúne mais de 7 mil empresas em todo o mundo, avalia aspectos ligados ao meio ambiente, à comunidade, à governança, aos colaboradores e aos clientes nas organizações.

2023 foi mais um ano de recorde histórico de vendas da empresa. Destacamos ainda que os resultados de 2023 foram alcançados apesar de termos iniciado o ano com muitas incertezas em relação aos contextos macroeconômicos local e global. Localmente, foi um ano marcado pela escassez de mão de obra e pelo elevado nível dos juros brasileiro (Selic), que iniciou a redução no 2º semestre mas cujos efeitos ainda não estão bem refletidos na economia como por exemplo nos juros imobiliários. Tivemos aumentos de custos nas obras que se refletiram em margens pontualmente menores em 2023.

Em preparação para os lançamentos dos próximos anos, foram adquiridos em 2023 três novos terrenos, sendo 2 com pagamento via permuta e 1 em dinheiro. Para 2024, pretendemos seguir despertando em nossos clientes e potenciais clientes a sensação de encantamento em projetos inconfundíveis, arquitetura autoral, localizações privilegiadas nas regiões mais nobres de Curitiba, compromisso com o meio ambiente e tecnologia, relacionamento contínuo e dedicados com os clientes, tal como é a nossa característica com ótimos produtos e excelente time.

Segmento Locação Imobiliária

O segmento de locação imobiliária tem como principal ramo de atuação a locação de imóveis comerciais próprios a empresas de diversos setores, tais como, hotelaria, armazenagem, sedes administrativas, armazenagem, indústrias e varejo. Por meio do seu serviço de locação, oferece aluguel de lajes corporativas, lojas, espaços *built to suit*, em que o locatário se utiliza da construção ou reforma para que o ambiente atenda todas as suas necessidades.

As participações societárias diretas da Companhia são:

- Laguna Administradora de Bens Ltda – CNPJ nº 01.492.507/0001-72;
- Laguna Propriedades Ltda – CNPJ nº 05.345.746/0001-50; e
- Saha Administração e Participações S.A – CNPJ nº 02.781.837/0001-40.

As participações societárias em coligadas da Companhia, através da Laguna Administradora de Bens Ltda e da Laguna Incorporações, são:

- F2W Locações de Escritório Ltda-SCP – CNPJ nº 43.973.349/0001-12;

- Construtora Stechaman Ltda - Linked Paiol II SCP – CNPJ nº 44.169.186/0001-82; e
- IVC-TGM Inc. E Emp. Imobiliários S/A – CNPJ nº 08.210.646/0001-05.

Em 2023 o destaque foi o baixo nível de vacância, com ocupação crescente do imóvel de 3,5 mil m² de área bruta locável (ABL) que teve sua reforma concluída em 2022, que aliado à receita anualizada de contratos de locação fechados ao longo de 2022, proporcionou um crescimento da receita líquida de 37% em relação ao ano anterior. A inadimplência continua próxima de zero.

Segmento Construção Civil

O segmento de construção civil é representado pela empresa Teich Construtora Ltda. – CNPJ nº 21.716.126/0001-37, e tem como ramo de atuação a prestação de serviços de construção de edifícios por encomenda de empresas terceiras.

Criada em 2016, a Teich herda do Grupo Laguna uma sólida experiência na construção de obras residenciais, comerciais e hoteleiras. Com diversos empreendimentos que já viraram referência em Curitiba, a Teich coloca toda a sua expertise, estrutura e capacidade construtiva à disposição dos incorporadores e investidores que desejem realizar seus projetos.

Em 2022 atuou em 02 obras de terceiros, com a entrega de um o empreendimento Serra Juvevê que teve seu início de construção iniciada em 2020 e continuidade nas obras do Age 360de outra obra iniciada em 2021.

Em 2023 foi dado continuidade na única obra de terceiros em andamento, que teve início em 2021 e previsão de entrega em 2024. De forma conservadora, foi provisionada uma perda relacionada a obras com terceiros que teve grande impacto no resultado 2023. Esta estimativa de perda contempla o custo final de obra projetado a ser parcialmente arcado pela Teich e previsão de assistência técnica futura.

2. Resumo das políticas, premissas e estimativas contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), bem como as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board – IASB*) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, as quais estão evidenciadas, e que correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também, o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem um julgamento mais preciso e de maior complexidade, bem como as áreas nas quais estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela diretoria da Companhia em 28 de maio de 2024.

2.1. Base de preparação

2.1.1. Apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais da Companhia e as demonstrações contábeis consolidadas, as quais abrangem as demonstrações contábeis da Controladora e suas controladas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) o qual está em total convergência com os Padrões Internacionais de Demonstrações Contábeis (IFRS).

a) Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas refletem os ativos, passivos, receitas e despesas da Companhia e de suas entidades controladas.

Os saldos e transações intergrupo, assim como quaisquer receitas ou despesas realizadas nas transações entre a Companhia e suas controladas, são eliminadas na preparação das demonstrações contábeis consolidadas.

i) Controladas

São classificadas como controladas as companhias e empresas sobre as quais a Buena Vista S.A. exerce o controle integral, ou seja, quando detém o poder de exercer a maioria dos direitos de voto. As controladas são consolidadas integralmente a sua participação de capital desde o momento em que a Companhia assume o controle sobre as suas atividades até o momento que esse controle cessa. A seguir demonstramos as controladas sobre as quais a Companhia exerce o controle:

Participações diretas

Razão social	Sede	% Participação	
		2023	2022
Saha Administração e Participações S.A.	Curitiba - PR	99,99%	99,99%
Laguna Propriedades Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna Administradora de Bens Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna Incorporações Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Teich Construtora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%

Participações indiretas

Razão social	Sede	% Participação	
		2023	2022
Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 20 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 30 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 50 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 60 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 70 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 100 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 110 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 120 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 130 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%

Razão social	Sede	% Participação	
		2023	2022
Laguna 140 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 150 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 160 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 170 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 180 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 190 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 200 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 210 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Linked Paiol II Participações e Investimentos Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%

Os resultados das subsidiárias incorporadas durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua criação, aquisição e/ou incorporação. Desta forma, para fins de comparação dos resultados da controladora entre 2022 e de 2021, devem ser consideradas as datas de aquisição e incorporação dos resultados de cada subsidiária.

b) Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais é a Diretoria-Executiva, responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia e suas controladas.

Como informação suplementar, o ativo, o passivo e as demonstrações do resultado, estão sendo apresentados com a segregação entre os segmentos Corporativo, Incorporação, Locação Imobiliária e Construção Civil, conforme demonstrado em Nota Explicativa nº 32.

Essa informação suplementar objetiva estar de acordo com o CPC 22 – Informações por segmento equivalente ao IFRS 8 – *Operating Segments*.

2.1.2. Novos pronunciamentos e alterações e interpretações de pronunciamentos existentes

As normas e interpretações novas e alteradas que estão em vigência a partir de 1º de janeiro de 2023 não trouxeram impacto sobre as demonstrações contábeis da Companhia.

Não há outras normas ou interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos na demonstração contábeis da Companhia e suas controladas são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico em que atua (“a moeda funcional”). As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e suas controladas.

2.3. Instrumentos financeiros

2.3.1. Classificação

A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros. Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Empresa são classificados sob as seguintes categorias:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado;

- Mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes; e
- Mensurados ao custo amortizado.

a) Ativos Financeiros mensurados a valor justo por meio de resultado

Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

No caso da Companhia e suas controladas, nessa categoria estão incluídos unicamente os instrumentos financeiros não derivativos. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas de Resultado Financeiro Líquido.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía caixa e equivalentes de caixa nessa classificação, conforme Nota Explicativa nº 5.

b) Ativos Financeiros mensurados ao custo amortizado

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas possuíam contas a receber e outras contas a receber nesta classificação, conforme Notas Explicativas nºs 6 e 9.

c) Passivos Financeiros mensurados ao custo amortizado

Os passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. São registrados no passivo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como passivo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas possuíam contas a pagar, empréstimos e financiamentos, adiantamentos de clientes, outras contas a pagar, e débitos com pessoas ligadas nessa classificação, conforme Notas Explicativas nºs 13, 14, 17, 19, 20 e 21.

2.3.2. Reconhecimento e mensuração

O reconhecimento de ativos financeiros é feito na data de negociação, na qual a Companhia e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo custo histórico, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos, neste último caso, desde que a Companhia e suas controladas tenham transferido, significativamente todos os riscos e os benefícios do recurso controlado.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor de ativos financeiros são apresentados na demonstração do resultado em seu resultado financeiro no período em que ocorrem.

2.3.3. Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.3.4. *Impairment* de ativos financeiros

A Companhia e suas controladas avaliam, na data do balanço, se há evidência objetiva de perda (*impairment*) em um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros.

Ativos mensurados ao custo amortizado são revisados a cada período do relatório para avaliar se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

A Companhia e suas controladas avaliam em primeiro lugar se existe evidência objetiva de *impairment*. Os critérios utilizados para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; e
- Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira; e
 - Condições econômicas nacionais ou locais que correlacionam com as inadimplências sobre os ativos em carteira.

Caso haja indícios de *impairment*, o montante de perda é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato.

Como um expediente prático, a Companhia e suas controladas podem mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor ou realização do ativo em caixa), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa da Companhia e suas controladas incluem o caixa, depósitos bancários, depósitos de penhor e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido como caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança.

2.5. Contas a receber de clientes e redução ao valor recuperável

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, reduzidas pelas Perdas de Créditos Estimadas (PCE).

Para as contas a receber relacionadas com as vendas de unidades residenciais e comerciais, a Administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição das Perdas de Créditos Estimadas (PCE), uma vez que, segundo os contratos vigentes, a transferência do controle do imóvel para o cliente somente ocorre em função do cumprimento de suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia e suas controladas, os contratos são firmados com alienação fiduciária e/ou hipotecária dos imóveis correspondentes.

As contas a receber estão substancialmente representadas pela comercialização de unidades dos imóveis durante as fases de construção e lançamento do empreendimento, reconhecidas pelo seu valor justo, deduzidas das Perdas de Créditos Estimadas (PCE).

Quando comercializadas unidades concluídas, são reconhecidas as contas a receber em sua totalidade no momento da efetivação da venda, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Sobre os valores a prazo, incidem atualização monetária por tempo de contrato, apropriadas ao resultado financeiro quando auferidas, obedecendo ao regime de competência.

Nas vendas de unidades não concluídas, as contas a receber fluem à medida que os procedimentos estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente são alcançados, os quais são satisfeitos, de modo geral, na transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda das unidades dos empreendimentos, para fins de aplicação dos referidos procedimentos, foi efetuado com base no próprio CPC 47, o qual norteou também a aplicação às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir destes, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC – Percentual de Obra Concluída), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim, determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida, respeitando o regime de competência; e
- Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária de contas a receber, líquidos das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando ocorrem recebimentos em valores acima do percentual de evolução da obra e o custo orçado.

Após a obtenção do habite-se emitido pelos órgãos públicos municipais e após prazos acordados nos contratos de compra e venda, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M e passam a incidir juros simples de 1% ao mês, apropriados de forma “pro rata temporis”.

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.6. Imóveis a comercializar

Os imóveis finalizados a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, respeitando o Percentual de Obra Concluída – POC, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 7.

a) Formação do custo

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção), apurados pelo método denominado “*Percentage of Conclusion* (POC)”, ou Percentual de Obra Concluída (POC).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

b) Permuta

A Companhia e suas controladas adquire parte dos terrenos mediante operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a: **(i)** entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção; ou **(ii)** percentual das parcelas recebidas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Esses valores são registrados ao valor justo na data da aquisição do terreno ou na data que eventuais cláusulas resolutivas do(s) instrumento(s) ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

c) Capitalização de encargos financeiros

Os juros dos empréstimos, financiamentos, e certificados de recebíveis e debêntures, destinados diretamente a construção dos empreendimentos imobiliários, somente são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, desconsiderando rendimentos de aplicações financeiras, na ocorrência dos seguintes fatos: **(i)** que as atividades necessárias para a construção ou para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso; e **(ii)** que os custos com empréstimos, financiamentos e certificados de recebíveis e debêntures estejam sendo incorridos.

Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

2.7. Despesas antecipadas

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas através do Percentual de Obra Concluída (POC), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

2.8. Investimentos

a) Investimento em controladas e coligadas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18-R2 (IAS 28), para fins de demonstrações contábeis da Controladora, conforme Nota Explicativa nº 10.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na coligada. O ágio relacionado com a coligada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Como o ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integra o valor contábil do investimento na coligada, este não é reconhecido separadamente e seu valor recuperável é testado considerando a unidade geradora de caixa que pertence.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representado o lucro líquido atribuível aos Sócios ou Acionistas da investida.

Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial para fins de demonstrações contábeis da Controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer a perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

b) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo foi incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia e suas controladas consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e não reflete os benefícios futuros derivados desses dispêndios futuros.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso. Se a propriedade ocupada por proprietário se tornar uma propriedade para investimento, a Companhia e suas controladas contabilizam a referida propriedade de acordo com a política descrita no item de imobilizado até a data da mudança no seu uso.

A Administração efetua a análise do valor justo das propriedades para investimentos a cada 2 anos, por entender que tais valores não sofrem alterações significativas para períodos inferiores a 2 anos.

2.9. Ativo imobilizado

O imobilizado em suas controladas é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados, bem como, o “custo atribuído” de máquinas e equipamentos na data de transição para os novos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando forem prováveis que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e despesas" na demonstração do resultado.

2.10. Ativos intangíveis

Refere-se a softwares e licenças. Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

A vida útil dos ativos intangíveis é avaliada como finita ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida útil finita são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda de valor recuperável sempre que houver indicação de perda de seu valor econômico.

Mudanças na vida útil ou no padrão de consumo de benefícios futuros esperados são contabilizadas por meio da mudança no exercício ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas testados anualmente em relação a perdas de valor recuperável. A avaliação de vida indefinida é revista no encerramento de cada exercício para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para finita é efetuada de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

a) Softwares

Os gastos diretamente associados a softwares identificáveis e únicos, controlados pela Companhia e suas controladas e que, provavelmente, gerarão benefícios econômicos maiores que os custos por mais de um ano, são reconhecidos como ativos intangíveis. Os gastos associados ao desenvolvimento ou à manutenção de softwares são reconhecidos como despesas na medida em que são incorridos.

Os gastos com *softwares* reconhecidos como ativos são amortizados usando-se o método linear ao longo de suas vidas úteis.

2.11. Redução do valor recuperável dos ativos financeiros

A Companhia e suas controladas avalia ao fim de cada período de reporte, ou sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem, se há algum indício de que um ativo imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive os ativos intangíveis, possam ter sofrido desvalorização a ponto de seu valor contábil exceder o seu valor recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda, resultando em uma redução ao valor recuperável de ativo (*impairment*).

Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo.

Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

2.12. Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo), caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.13. Empréstimos e financiamentos

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

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos dos empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e suas controladas e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

De acordo com a OCPC 01 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, os encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros, por entidade controladora ou por suas investidas, e diretamente associados aos financiamentos da construção e para a aquisição de terrenos de empreendimentos imobiliários do grupo devem ser registrados em rubrica específica representativa de estoques de imóveis a comercializar nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Os encargos financeiros elegíveis para serem capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar devem ser calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo que os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas devem ser integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

2.14. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

2.15. Reconhecimento da receita

A receita de suas controladas compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela incorporação imobiliária, aluguel e a venda de imóveis.

a) Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma pro rata temporis ao resultado, na rubrica “Resultado financeiro”, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, as contas a receber fluem à medida que os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 – “Receita de Contratos com Clientes” para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são satisfeitos. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação das referidas normas foi efetuado com base no próprio CPC 47, a qual norteou também a aplicação às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC – Percentual de Obra Concluída), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida;
- Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária de contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável; e
- Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

c) Aluguel de imóveis

O resultado com receita de aluguéis é apropriado mensalmente ao final da contraprestação do serviço de disponibilização do imóvel de propriedade da Companhia e suas controladas a um terceiro, mediante ao contrato de aluguel firmado entre as partes que pode ter uma vigência de 01 a 10 anos, podendo ser renovável ao final do período caso seja a vontade de ambas as partes.

d) Prestação de serviços de engenharia

As receitas decorrentes da prestação de serviços de engenharia são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados e estão vinculadas com a atividade de administração de construção de obras para terceiros, construção civil, consultoria técnica e serviços gerais de engenharia, respeitando as seguintes obrigações de desempenho:

- i) O contrato pode ser identificado;
- ii) O valor da receita pode ser mensurado com segurança;

- iii) É provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade; e
- iv) Quando do aceite do cliente quanto as atividades desenvolvidas.

e) Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, quando as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária. Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto para conclusão do empreendimento.

f) Distratos de venda

Na ocorrência de distrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”, respectivamente.

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade, levando em consideração:

- i) Clientes com parcelas mensais com mais de 180 dias em atraso serão provisionados;
- ii) Clientes com parcelas chaves e/ou saldo final que ainda não tenham iniciado processo de financiamento bancário após 60 dias da Conclusão da Obra, serão provisionados;
- iii) Clientes que estejam em tratativa de distrato também serão provisionados;
- iv) Como resultado desta análise, são provisionados os contratos os quais seriam passíveis de provisão; e
- v) Condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis.

Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

Em caso de distratos que ocorram no ano subsequente e que forem trocas de unidades dentro do mesmo empreendimento ou entre empreendimentos da Companhia, na forma de aditivos no contrato de compra e venda inicial, mesmo que enquadradas em alguma(s) da(s) regras acima, não são passíveis de provisão pois gerariam desequilíbrio considerando que a(s) nova(s) venda(s) relacionada(s) à troca não seria provisionada no ano anterior.

A avaliação de tais premissas apresenta conformidade com o CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes.

As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS's aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias.

g) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

h) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa de juros efetiva, sendo o mesmo critério obedecido para as despesas.

2.16. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia e suas controladas é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas ao final do exercício, com base no estatuto social quando for aplicável tal distribuição.

Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em assembleia geral.

No caso das Controladas, em se tratando de uma Sociedade de Propósito Específico com regime de patrimônio de afetação e optante pelo Regime Especial de Tributação (RET), os dividendos somente poderão fluir para os sócios quando estejam garantidas todas as obrigações até a conclusão da Incorporação. Valores adiantados pelo incorporador para aquisição do terreno ou por exemplo para a consecução do empreendimento realizadas antes das vendas das unidades podem ser reembolsadas ao incorporador, conforme previsto na legislação aplicável ao RET.

2.17. Regime Especial de Tributação (RET)

O Regime Especial de Tributação (RET) foi instituído pelos artigos 1º a 10 da Lei nº 10.931/2004. O regime aplica-se às empresas do segmento de Incorporação Imobiliária em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

A opção pelo RET é dar tratamento totalmente independente aos resultados das incorporações afetadas e das demais atividades da incorporadora. O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET. Atualmente, o RET é disciplinado pela Instrução Normativa RFB nº 1.435/2013.

A incorporadora fica sujeita a recolher tributo equivalente a 4% das receitas mensais recebidas. Esse valor corresponde ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições: IRPJ (1,26%), CSL (0,66%), PIS-Pasep (0,37%) e da Cofins (1,71%).

Os débitos tributários da incorporadora, relativos ao pagamento mensal unificado dos tributos em referência, não podem ser objeto de parcelamento. Quanto à responsabilidade tributária, o patrimônio da incorporadora responde pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

2.18. Tributação federal

A Controladora é optante para o exercício de 2023 pela tributação sobre o lucro com base no sistema de lucro real trimestral e à tributação pelo PIS e Cofins na modalidade não cumulativa.

a) Imposto de renda e contribuição social – correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes, relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A Administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Conforme facultado pela legislação tributária, as empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

b) Impostos diferidos – atividade imobiliária

Os tributos diferidos são reconhecidos na Controladora e suas Controladas sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação. São calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita baseada no percentual de evolução de obra – POC.

c) Impostos diferidos – custo atribuído de propriedade para investimentos

Ocorre a escrituração dos efeitos fiscais futuros relativos à recuperação do valor contábil dos ativos reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia e suas controladas dos quais foram atribuídos novos valores de custo a itens de propriedade para investimento. É necessária a mensuração e a escrituração do imposto de renda e da contribuição social diferidos ativos ou passivos para refletir os referidos efeitos fiscais que a Companhia espera, na data de reporte, recuperar ou liquidar em relação às diferenças temporárias desses ativos. Ou seja, qualquer diferença entre a base fiscal e o montante escriturado do ativo (diferença temporária) deve dar origem a imposto de renda e contribuição social diferidos ativos ou passivos.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis críticas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Em 31 de dezembro de 2023, foram consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Controladora e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, são contempladas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas. A seguir descritas estão as principais estimativas e premissas contidas nestas demonstrações individuais e consolidadas:

a) Custos orçados dos empreendimentos do seguimento de incorporação imobiliária

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e suas controladas.

b) Percentual de Obra Concluída (POC) dos empreendimentos do seguimento de incorporação imobiliária

Com base no CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, que prevê que a entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente, o ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo, sendo assim, para reconhecimento das receitas, custos, tributos e qualquer despesas diretamente ligadas a receita, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda.

c) Ativos e passivos contingentes

Ativos contingentes

Não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração possui total controle da situação e sobre os quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo. Os ativos contingentes com probabilidade de êxito provável, quando aplicável, são apenas divulgados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Passivos contingentes

São constituídos levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento dos tribunais, sempre que: **(i)** a perda é avaliada como provável, o que ocasionaria a provável saída de recursos para a liquidação das obrigações; e **(ii)** quando os montantes envolvidos são mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como de perda mensurável não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados nas Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas e os classificados como de perda remota não são provisionados nem divulgados.

d) Provisão para distrato

A Companhia e suas controladas determina com base histórica de negócios realizados com seus clientes e posteriormente distratados, esses dados históricos geram um percentual o qual é aplicado sobre as vendas realizadas e a assim constituída a provisão, bem como os casos que são considerados pela Companhia e suas controladas como provável de distrato já são provisionados na íntegra.

e) Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia e suas controladas anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no CPC 46 – Mensuração do valor justo.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a consultoria contratada para proceder com as avaliações considerou as metodologias de comparativos diretos de dados de mercado. O valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

4. Gestão de risco financeiro

4.1. Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros (aplicações financeiras), todos registrados em contas patrimoniais, com o objetivo de reduzir sua exposição a riscos de moeda e de taxa de juros, bem como de manter sua capacidade de investimentos e estratégia de crescimento. A Administração dos riscos e a gestão dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e implementação de sistemas de controle, os quais estabelecem limites e alocação de recursos em instituições financeiras.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da Companhia, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

A Política de aplicações financeiras estabelecida pela Administração da Companhia e suas controladas elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados, além de definir limites quanto aos percentuais de alocação de recursos e valores absolutos a serem aplicados em cada uma delas.

4.2. Fatores de riscos financeiros

4.2.1. Fatores de risco financeiro

A gestão de risco é realizada pela Administração da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a mesma contra eventuais riscos financeiros. A Administração estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa.

a) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas em não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e suas controladas são monitorados diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia e suas controladas, 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, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas.

b) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria a um prejuízo financeiro.

Para o segmento de incorporação imobiliária, o risco de crédito é relativo à comercialização de unidades construídas ou em construção, residenciais e comerciais. Tal risco é minimizado por um controle estrito da base de clientes e gerenciamento ativo da inadimplência por meio de políticas claras. Devido aos tipos de contratos vigentes, a transferência do controle do imóvel para o cliente somente ocorre em função do cumprimento de suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia e suas controladas, os contratos são firmados com alienação fiduciária e/ou hipotecária dos imóveis correspondentes.

Para o segmento de locação imobiliária, o risco decorre principalmente de eventual dificuldade de cobrança dos valores em aberto de clientes dos valores das contraprestações cobradas pela locação dos empreendimentos de seu controle.

Já para o segmento de serviços de construção e engenharia, o risco decorre de eventual falta de cumprimento dos pagamentos relativos as medições dos serviços de engenharia emitidas.

A Administração realiza periódica revisão dos contratos e realiza cobranças frequentes para reduzir o risco de inadimplência, e uma possível redução do valor recuperável do ativo financeiro.

A Companhia e suas controladas também está sujeita a risco de crédito proveniente de suas aplicações financeiras, desta forma a Administração atua de modo a diversificar essa exposição, variando e analisando analiticamente tais instituições financeiras de primeira linha.

c) Risco de mercado

O principal risco de mercado decorre do risco de taxas de juros. Refere-se a possibilidade da Companhia e suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações nas taxas de juros incidentes sobre seus ativos e seus passivos financeiros. Esta exposição se trata, principalmente, da mudança nas taxas de juros de mercado que afetam os ativos da Companhia e suas controladas indexados pelas taxas CDI (Taxa de juros dos Certificados de Depósitos Interbancários), indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor – IPCA.

Visando à mitigação desse tipo de risco, a Administração monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de operações de proteção contra o risco de volatilidade dessas taxas, bem como, busca aplicar recursos em taxas semelhantes às captações de recursos efetuadas.

A Companhia e suas controladas não possuem contratos com operações financeiras com derivativos (*hedge* cambial) para proteger-se da variação cambial, uma vez que não possui operações com moeda estrangeira significativa.

i) Operações com derivativos

A Companhia e suas controladas não possuem operações com derivativos.

ii) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia e suas controladas é assegurar que se mantenha um rating de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e suas controladas e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia e suas controladas controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia e suas controladas pode efetuar ou reter pagamentos de dividendos, limitar ou ampliar o retorno de capital aos quotistas, captar novos empréstimos entre outras práticas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, aos investimentos estratégicos da Companhia e suas controladas, podendo ainda serem utilizados para outros fins e estão representados por aplicações financeiras em CDB (Certificados de Depósito Bancário) e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra pela instituição financeira), majoritariamente com liquidez diária em 31 de dezembro de 2023.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	-	1	-	2
Bancos conta movimento	5	-	5.399	2.786
Bancos conta penhor	-	-	-	14
Banco conta cobrança	-	-	39	11
Aplicações financeiras (i)	54.040	98.424	198.950	213.636
Total	54.045	98.425	204.388	216.449

- (i) A Companhia e suas controladas tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), que tiveram uma remuneração média anual de 98,00% a 103,50% do CDI bruto do imposto de renda retido na fonte no exercício que se encerrou em 31 de dezembro de 2023.

6. Contas a receber

O saldo de contas a receber de clientes é composto por valores provenientes de suas controladas, e está dividida em valores a receber de empreendimentos vendidos, aluguéis a receber, serviços de construção, e serviços prestados de manutenção e reparos nos empreendimentos ora construídos e incorporados pelas controladas, sendo assim, demonstramos a seguir os valores de forma segregada a cada tipo de contas a receber:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimento (i)	80.943	85.272
Aluguéis a receber (ii)	1.344	1.031
Serviços de construção civil (iii)	20	1.002
Outros clientes	-	5
Total das contas a receber	82.307	87.310

- (i) As contas a receber referentes aos empreendimentos estão substancialmente representadas pela comercialização de unidades dos imóveis durante as fases de construção e lançamento.

Quando comercializadas unidades concluídas, são reconhecidas as contas a receber em sua totalidade quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Sobre os valores a prazo, incidem atualização monetária por tempo de contrato, apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas, as contas a receber fluem à medida que os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 – “Receita de Contrato com clientes” para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são satisfeitos.

Dos montantes não reconhecidos de receitas e contas a receber por estimativa utilizando o método Percentual de Obra Concluída (POC), o qual leva em consideração a evolução da obra e custo orçado, que já foram financeiramente recebidos, são reconhecidos no Passivo Circulante sob a alcinha de adiantamentos de clientes. O demonstrativo das contas a receber por empreendimento a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimento Mai Terraces	3.169	49.863
Empreendimento Almáa	6.958	2.114
Empreendimento Mai Work	87	1.133
Empreendimento Llum Batel	-	27
Empreendimento Pinah	19.746	11.707
Empreendimento Bioos	1.022	1.395
Empreendimento Vaz	7.724	5.190
Empreendimento Ampio	20.519	3.294
Empreendimento Kaá	19.643	10.549
Empreendimento Trevi	2.065	
Total circulante	80.933	85.272
Total dos empreendimentos	80.933	85.272

- (ii) Os aluguéis auferidos se equivalem à contraprestação a receber dos serviços de disponibilização de imóveis próprios a terceiros, com vigência que varia de um a dez anos.

Os contratos de longa data possuem reajustes de preço definidos caso a caso, dependendo de negociação entre os locatários e as controladas, desta forma, não se aplicou cálculo de ajuste a valor presente, visto que as parcelas serão reajustadas, não apresentando efeito relevante de ajuste a valor presente; e

- (iii) As contas a receber referentes aos serviços prestados de construção civil estão diretamente ligados às faturas emitidas pela controlada para seus clientes até o prazo de conclusão do contrato. O serviço é mensurado através de medições de execução dos serviços (evolução física), em comparativo com o custo orçado. Tais medições são realizadas mensalmente, com prazo médio de pagamento de 15 dias. Atualmente os serviços prestados são de administração de obras e serviços de construção.

7. Estoques

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis em construção (i)	90.711	121.969
Imóveis concluídos (ii)	25.989	27.950
Futuros empreendimentos (iii)	66.501	63.911
Total	183.201	213.830
Curto prazo	116.700	149.919
Longo prazo	66.501	63.911

- (i) Contempla todos os valores gastos com os empreendimentos ainda em construção deduzidos dos custos já apropriados ao resultado mediante a venda de unidades de cada um dos empreendimentos.

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimento Mai Terraces	-	125.917
Apropriação de custo - Mai Terraces (a)	-	(114.732)
Empreendimento Pinah	83.579	55.257
Apropriação de custo - Pinah (a)	(83.439)	(55.073)
Empreendimento Bioos	65.953	46.651
Apropriação de custo - Bioos (a)	(29.278)	(17.618)
Empreendimento Vaz	44.274	25.010
Apropriação de custo - Vaz (a)	(25.303)	(11.602)
Empreendimento Ampio	64.528	26.427
Apropriação de custo - Ampio (a)	(51.458)	(13.642)
Empreendimento - Kaá	77.007	67.778
Apropriação de custo - Kaá (a)	(55.152)	(12.404)
Total	90.711	121.969

- (a) São todos os custos aplicados diretamente na construção do empreendimento, reconhecidos no resultado conforme método Percentual de Obra Concluída (POC).

- (ii) Representação dos custos das unidades de empreendimentos já finalizados, porém, sem a respectiva venda. Os estoques de unidades já finalizadas, porém não vendidas, são mantidas no ativo circulante devido aos esforços aplicados por parte da Companhia e suas controladas para realização do ativo.

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimento - Éden	2.418	2.418
Terreno - Assis Gonçalves	531	530
Empreendimento - Mai Work	666	666
Empreendimento - Roc	296	296
Empreendimento - Almáa	11.833	15.573
Demais imóveis	10.245	8.467
Total	25.989	27.950

- (iii) Refere-se aos gastos tidos pela Companhia e suas controladas até a data de reporte relativos aos terrenos adquiridos, estudos de viabilidade e projetos para lançamento dos empreendimentos imobiliários para os próximos anos.

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimento - Trevi	32.733	32.202
Empreendimento - Joao Americo de Oliveira	16.286	15.505
Empreendimento - Renato Zilloto	12.545	11.936
Empreendimento - Hermes Fontes II	725	268
Empreendimento - Taunay	212	-
Empreendimento - Linked Paiol II	4.000	4.000
Total	66.501	63.911

8. Despesas antecipadas

O saldo de despesas antecipadas está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Comissões a apropriar (i)	9.032	7.664
Seguros a apropriar	162	45
Total	9.194	7.709

- (i) As comissões têm por natureza a remuneração das corretoras e imobiliárias responsáveis pela venda das unidades dos empreendimentos Mai Terraces, Pinah, Bioos, Vaz, Ampio, Kaá e Trevi.

O reconhecimento destas comissões no ativo circulante deve-se à competência da realização da receita de venda dos imóveis, levando em consideração o método POC – Percentual de Obra Concluída, somente quando unidades negociadas estão em construção.

Quando existem comissões de unidades já finalizadas, estas são reconhecidas no passivo circulante, em contrapartida a uma despesa comercial, respeitando o regime de competência.

9. Outras contas a receber

O saldo de outras contas a receber está assim composto:

	Consolidado		
	31/12/2022	Movimentação	31/12/2023
Adiantamento a fornecedores	2.662	1.446	4.108
Demais créditos a receber	85	583	668
Adiantamento a empregados	124	(25)	99
Gastos com estudo de viabilidade	81	(74)	7
Créditos a receber de locatários	5	3	8
Ativos disponíveis para venda	327	(327)	-
Créditos de despesas compartilhadas	92	(92)	-
Ativo circulante	3.376	1.514	4.890
Depósitos judiciais	148	130	278
Retenções de serviços de construção	1.405	49	1.454
Ativo não circulante	1.553	179	1.732
Total de outras contas a receber	4.929	1.693	6.622

10. Investimentos

O saldo de investimentos está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Participação em empresas controladas (i)	391.449	354.828	-	-
Participação em empresas coligadas (ii)	-	-	6.428	3.826
Propriedades para investimentos (iii)	-	-	246.547	221.965
Total	391.449	354.828	252.975	225.791

(i) Participação em sociedades controladas

Os investimentos da Companhia e suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial. Os detalhes dos investimentos em sociedades controladas estão a seguir apresentados:

Controladora

a) Abertura da participação da controladora em sociedades diretas:

Controladora	31/12/2023				% de participação
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	
Saha Administração e Participações	53.466	9.145	44.321	2.293	99,99%
Laguna Propriedades	75.103	15.766	59.337	8.107	100,00%
Laguna Administradora de Bens	172.749	46.107	126.643	14.107	100,00%
Laguna Incorporações	167.580	1.656	163.552	4.286	100,00%
Teich Construtora	10.764	20.049	(9.285)	(18.800)	100,00%

31/12/2022					
Controladora	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	% de participação
Saha Administração e Participações	53.750	10.621	43.127	2.132	99,99%
Laguna Propriedades	63.320	12.090	51.230	86	100,00%
Laguna Administradora de Bens	152.894	41.920	110.974	(2.306)	100,00%
Laguna Incorporações	146.979	1.718	145.262	12.343	100,00%
Teich Construtora	8.103	3.587	4.516	(1.378)	100,00%

b) Movimentação da participação da controladora em sociedades diretas:

Controladora	Saha Administração e Participações	Laguna Propriedades	Laguna Administradora	Laguna Incorporações	Teich Construtora	Total Investimentos	Obrigações com investimentos
Participações em 31/12/2021	42.105	59.670	113.297	96.767	5.894	317.733	-
Equivalência patrimonial	2.132	86	(2.306)	12.341	(1.659)	10.594	-
Distribuição de dividendos	(1.109)	(70)	(1.630)	-	-	(2.809)	-
Adiantamento para aumento de capital	-	1.650	1.600	-	-	3.250	-
Aumento de capital	-	-	-	36.152	-	36.152	-
Baixa de ajuste de ajuste de avaliação patrimonial	-	(9.682)	-	-	-	(9.682)	-
Ajuste de exercício anterior	-	(424)	14	-	-	(410)	-
Participações em 31/12/2022	43.128	51.230	110.975	145.260	4.235	354.828	-
Equivalência patrimonial	(109)	8.106	14.168	4.291	(18.520)	7.936	-
Distribuição de dividendos	(1.100)	-	-	-	-	(1.100)	-
Adiantamento para aumento de capital	-	-	1.500	14.000	5.000	20.500	-
Constituição de obrigações com investimentos	-	-	-	-	9.285	9.285	9.285
Participações em 31/12/2023	41.919	59.336	126.643	163.551	-	391.449	9.285

c) Abertura da participação da controladora em sociedades indiretas:

Os investimentos da controladora em empresas indiretas, dos quais existe controle individual ou em conjunto, bem como, apresentam influência significativa através do poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de investidas, se referem as participações a seguir:

Controlada	Participação indireta	31/12/2023				
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	% de participação
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda	7.486	3.882	3.604	9.332	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 20 Construtora e Incorporadora Ltda	123	33	90	(206)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 30 Construtora e Incorporadora Ltda	557	548	9	(139)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda	19.239	2.866	16.373	863	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 50 Construtora e Incorporadora Ltda	11.319	2.372	8.946	(3.210)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 60 Construtora e Incorporadora Ltda	233	-	233	(8)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 70 Construtora e Incorporadora Ltda	24.142	15.328	8.814	(1.801)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda	29.512	22.779	6.732	(2.287)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda	40.386	34.727	5.659	1.029	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 100 Construtora e Incorporadora Ltda	73.733	52.736	20.997	7.319	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 110 Construtora e Incorporadora Ltda	36.501	31.155	5.346	(2.199)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 120 Construtora e Incorporadora Ltda	750	160	591	(9)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 130 Construtora e Incorporadora Ltda	16.301	15.553	748	(223)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 140 Construtora e Incorporadora Ltda	213	1	212	(10)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 150 Construtora e Incorporadora Ltda	2	1	1	(16)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 160 Construtora e Incorporadora Ltda	2.796	1	2.795	(9)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 170 Construtora e Incorporadora Ltda	9.045	-	9.045	(7)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 180 Construtora e Incorporadora Ltda	1	1	-	(9)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 190 Construtora e Incorporadora Ltda	1	1	-	(9)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 200 Construtora e Incorporadora Ltda	1	1	-	(9)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 210 Construtora e Incorporadora Ltda	1	1	-	(9)	100%
Laguna Administradora de Bens Ltda	Linked Paiol II Participações e Investimentos	4.000	-	4.000	-	100%
Total		276.342	182.146	94.195	8.383	-

		31/12/2022				
Controlada	Participação indireta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	% de participação
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda	69.504	28.312	41.192	6.570	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 20 Construtora e Incorporadora Ltda	461	203	258	(295)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 30 Construtora e Incorporadora Ltda	814	666	148	(7)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda	25.593	7.482	18.110	(1.216)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 50 Construtora e Incorporadora Ltda	9.477	-	9.477	(532)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 60 Construtora e Incorporadora Ltda	191	-	191	(1.943)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 70 Construtora e Incorporadora Ltda	55.523	31.645	23.878	10.817	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda	22.188	18.380	3.809	237	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda	25.238	20.607	4.631	711	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 100 Construtora e Incorporadora Ltda	72.870	59.192	13.678	796	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 110 Construtora e Incorporadora Ltda	32.328	30.983	1.345	(395)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 120 Construtora e Incorporadora Ltda	309	9	300	(11)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 130 Construtora e Incorporadora Ltda	15.525	14.994	531	(8)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 140 Construtora e Incorporadora Ltda	3	1	2	(7)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 150 Construtora e Incorporadora Ltda	2	1	1	(8)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 160 Construtora e Incorporadora Ltda	1.240	1	1.239	(8)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 170 Construtora e Incorporadora Ltda	8.582	-	8.582	(6)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 180 Construtora e Incorporadora Ltda	3	1	2	(4)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 190 Construtora e Incorporadora Ltda	3	1	2	(4)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 200 Construtora e Incorporadora Ltda	3	1	2	(4)	100%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 210 Construtora e Incorporadora Ltda	3	1	3	(4)	100%
Laguna Administradora de Bens Ltda	Linked Paiol II Participações e Investimentos	4.000	-	4.000	-	100%
Total		343.860	212.480	131.381	14.679	

(ii) **Participação em empresas coligadas**

Consolidado

Os investimentos da Companhia e suas controladas se referem as participações indiretas em coligadas através da controlada Laguna Administradora de Bens Ltda. e de uma das participações diretas da Laguna Incorporações. A controlada possui influência significativa através do poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de investidas, porém, não existe controle individual ou em conjunto dessas políticas.

As participações societárias da controlada Laguna Administradora de Bens Ltda. são as seguintes:

- F2W Locações de Escritório Ltda-SCP – CNPJ: 43.973.349/0001-12;
- Construtora Stechaman Ltda – Linked Paiol II SCP – CNPJ: 44.169.186/0001-82; e
- IVC-TGM Inc. E Emp. Imobiliários S/A – CNPJ: 08.210.646/0001-05.

Tais investimentos são avaliados ao custo histórico de aquisição ou aporte de capital na data de reporte, devido a fase inicial de constituição das investidas.

Os detalhes dos investimentos em sociedades coligadas estão a seguir apresentados:

a) Abertura da participação indiretas em coligadas:

Consolidado	31/12/2023				% de participação
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	
F2W Locações de Escritório-SCP	2.788	514	2.274	354	80,00%
Linked Paiol II SCP (pré-operacional)	20.557	230	20.327	472	23,26%
IVC TGM Inc. e Emp. Imobiliários S/A	27.811	4.614	23.197	4.688	9,49%

Consolidado	31/12/2022				% de participação
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	
F2W Locações de Escritório-SCP	3.085	1.085	2.000	(81)	80,00%
Linked Paiol II SCP (pré-operacional)	9.508	597	8.911	323	23,26%
IVC TGM Inc. e Emp. Imobiliários S/A	14.970	2.906	12.064	4.412	9,49%

b) Movimentação da participação indiretas em coligadas:

Consolidado	F2W Locações de Escritório-SCP	Linked Paiol II SCP	IVC TGM Inc. e Emp. Imobiliários S/A	Total
Participações em 31/12/2021	799	335	-	1.134
Aporte de capital	800	492	865	2.158
Adiantamento para aumento de capital	568	-	-	568
Ajuste de equivalência patrimonial	-	14	-	14
Equivalência patrimonial	(65)	17	-	(48)
Participações em 31/12/2022	2.103	858	865	3.826
Aporte de capital	-	935	1.559	2.494
Distribuição de Lucros	(513)	-	-	(513)
Equivalência patrimonial	284	56	-	340
Participações em 31/12/2023	1.874	1.849	2.424	6.147

(iii) **Propriedades para investimento**

Consolidado

Uma vez que as propriedades para investimento estão escrituradas somente nas controladas os saldos apresentados contemplam apenas o saldo consolidado. A Administração do Grupo realizou a contratação de avaliador independente para a avaliação das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2023. O avaliador foi a Engebanc Engenharia e Serviços Ltda. e utilizou o método evolutivo para a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos. As propriedades para investimento estão resumidas a seguir:

a) Abertura das propriedades para investimento:

Imóveis	Custo histórico	Depreciação acumulada	Custo atribuído	Atualização de valor justo	31/12/2023	31/12/2022
Imóvel Praça Osório	364	-	2.442	6.814	9.620	9.550
Imóvel Rua Carneiro Lobo	1.896	-	1.104	7.800	10.800	9.870
Imóvel Rua Ermelino de Leão	21	-	1.433	1.496	2.950	2.800
Imóvel Iguazu 2820 Torre Corporativa	19.347	-	-	66.016	85.363	77.967
Imóvel Iguazu 2820 Lojas e Comercial	16.396	-	-	(1.751)	14.645	13.590
Estacionamento Iguazu 2820	1.358	-	-	7.472	8.830	7.260
Terreno Campo Comprido	13	-	-	13.097	13.110	11.920
Total Laguna Administradora	39.395	-	4.979	100.944	145.318	132.957
Imóvel Rua Gal. Carneiro	427	-	2.129	914	3.470	3.120
Imóvel Alameda Dom Pedro II	293	-	1.928	2.085	4.306	3.780
Imóvel Rua Comendador Araújo	6.214	-	20.629	(1.013)	25.830	24.465
Imóvel Avenida Batel	545	-	2.567	3.288	6.400	5.760
Imóvel Rua São Joaquim	182	-	861	2.702	3.745	3.633
Fazenda Macaúba	11.121	-	-	6.982	18.103	10.629
Guaratuba	130	-	-	1.045	1.175	1.135
Imóvel BBC	1.127	-	-	943	2.070	1.775
Total Laguna Propriedades	20.039	-	28.114	16.946	65.099	54.297
Imóvel Rua Comendador Araújo	10.990	(1.029)	35.603	(9.434)	36.130	34.711
Total Saha Administração	10.990	(1.029)	35.603	(9.434)	36.130	34.711
Total	70.424	(1.029)	68.696	108.456	246.547	221.965

b) Movimentação das propriedades para investimento:

Imóveis	31/12/2022	Adições	Baixas	Atualização do valor justo	31/12/2023
Imóvel Praça Osório	9.550	-	-	70	9.620
Imóvel Rua Carneiro Lobo	9.870	-	-	930	10.800
Imóvel Rua Ermelino de Leão	2.800	-	-	150	2.950
Imóvel Iguazu 2820 - Torre Corporativa	77.967	4	-	7.393	85.364
Estacionamento Iguazu 2820	13.590	-	-	1.055	14.645
Imóvel Iguazu 2820 - Lojas e Comercial	7.260	-	-	1.570	8.830
Terreno Campo Comprido	11.920	-	-	1.190	13.110
Imóvel Rua Gal. Carneiro	3.120	-	-	350	3.470
Imóvel Alameda Dom Pedro II	3.780	6	-	520	4.306
Imóvel Rua Comendador Araújo	24.464	1	-	1.365	25.830
Imóvel Avenida Batel	5.760	-	-	640	6.400
Imóvel Rua São Joaquim	3.633	-	-	112	3.745
Fazenda Macaúba	10.629	-	-	7.474	18.103
Guaratuba	1.135	-	-	40	1.175
Imóvel BBC	1.775	-	-	295	2.070
Imóvel Rua Comendador Araújo	34.712	2.666	(4)	(1.245)	36.129
Total	221.965	2.677	(4)	21.909	246.547

11. Imobilizado

O imobilizado da Companhia e suas controladas é registrado ao custo de aquisição e a depreciação dos bens é calculada pelo método linear e leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos recursos. Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e suas controladas estão demonstrados nos quadros a seguir:

a) Abertura do imobilizado

Consolidado	Vida útil (anos)	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	
				31/12/2023	31/12/2022
Instalações	25	14.797	(2.459)	12.338	12.880
Móveis e utensílios	5	2.399	(779)	1.620	1.492
Computadores e periféricos	10	771	(363)	408	348
Máquinas e ferramentas	10	1.349	(589)	760	906
Veículos	5	171	(67)	104	118
Total		19.487	(4.257)	15.230	15.744

b) Movimentação do imobilizado

Consolidado	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2023
Instalações	13.853	944	-	14.797
Móveis e utensílios	2.388	722	(711)	2.399
Computadores e periféricos	982	206	(417)	771
Máquinas e ferramentas	1.378	-	(29)	1.349
Veículos	171	-	-	171
Total	18.772	1.872	(1.157)	19.487
(-) Depreciação instalações	(973)	(1.486)	-	(2.459)
(-) Depreciação móveis e utensílios	(896)	(274)	391	(779)
(-) Depreciação computadores e periféricos	(634)	(141)	412	(363)
(-) Depreciação máquinas e ferramentas	(472)	(137)	20	(589)
(-) Depreciação veículos	(53)	(14)	-	(67)
Total	(3.028)	(2.052)	823	(4.257)
Total líquido	15.744	(180)	(334)	15.230

12. Intangível

O saldo de ativo intangível está assim composto:

a) Abertura do Intangível

Consolidado	Vida útil (anos)	Custo	Amortização acumulada	Líquido	
				31/12/2023	31/12/2022
Software	5	1.941	(1.748)	193	340
Goodwill	-	866	-	866	866
Total		2.807	(1.748)	1.059	1.206

b) Movimentação do Intangível

Consolidado	31/12/2023	Adições	Baixas	Transferência	31/12/2022
Software	1.941	-	(71)	-	2.012
Goodwill (i)	866	-	-	-	866
Custo	2.807	-	(71)	-	2.878
(-) Amortização software	(1.748)	(144)	68	-	(1.672)
Amortização acumulada	(1.748)	(144)	68	-	(1.672)
Total	1.059	(144)	(2)	-	1.206

(i) O *Goodwill* registrado se refere a valores a maiores pagos referente ao ágio pela participação societária nos empreendimentos IVC TGM e Renato Zillio realizados pela Laguna 160 e 170 respectivamente.

13. Fornecedores e empreiteiros

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui o montante de R\$ 12.218 (R\$ 14.128 em 31 de dezembro de 2022) de contas a pagar consolidadas, reconhecidas pelo valor nominal e acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas de reporte.

As operações registradas referem-se a contratos firmados junto a terceiros, basicamente, prestadores de serviços de engenharia, arquitetura, fornecimento de materiais de construção e aluguel de maquinário. A Administração revisou a composição da carteira destas operações e concluiu que não houve alteração significativa dos prazos, preços e condições anteriormente estabelecidos quando realizada análise completa dos fornecedores por categoria.

14. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados pela Controladora e suas controladas tem objetivo de fomentar a operação de construção e incorporação dos empreendimentos comercializados. A composição dos empréstimos e financiamentos é a seguinte:

Instituição	Taxa de juros a.a.	Modalidade	Vencimento	Garantias (a)	Consolidado	
					31/12/2023	31/12/2022
Banco Bradesco (i)	9,935%	Financiamento	Mai/2022	Hipoteca Almáa	-	4.350
Banco Santander (ii)	9,200%	Financiamento	Fevereiro/2023	Hipoteca Terraces	-	14.366
Banco Bradesco (iii)	8,926%	Financiamento	Janeiro/2024		-	5
Banco Bradesco (iv)	9,022%	Financiamento	Novembro/2024	Hipoteca Vaz	13.438	4.688
Banco Bradesco	10,736%	Financiamento	Outubro/2025	Hipoteca Bioos Comercial	9	9
Banco Bradesco	8,981%	Financiamento	Outubro/2025	Hipoteca Bioos Residencial	4	4
Banco Safra (v)	8,464%	Financiamento	Novembro/2025		16.066	-
(-) Juros a transcorrer					(3.595)	(1.383)
Total do endividamento					25.922	22.039
Passivo circulante					885	18.895
Passivo não circulante					25.037	3.144

- (i) A Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda firmou em 15 de janeiro de 2019 a captação de recursos de terceiros para financiamento da construção de empreendimento imobiliário denominado “ALMÁA CABRAL”, localizado na Avenida Nossa Senhora da Luz, 636, Cabral, Curitiba – PR. Teve como instituição escolhida para captação o Banco Bradesco S.A., com valor máximo de abertura de crédito de R\$ 42.000. Haverá carência de 6 meses para pagamento após a data prevista em contrato para entrega da obra em outubro de 2021, sendo que a amortização se dará em 18 parcelas mensais consecutivas com a primeira prestação em maio de 2022.
- (ii) A Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda firmou em 20 de março de 2019 a captação de recursos de terceiros para financiamento da construção de empreendimento imobiliário denominado “MAI TERRACES”, localizado na R. Luísa Dariva, 99, Barigui, Curitiba – PR. Teve como instituição escolhida para captação o Banco Santander S.A., com valor máximo de abertura de crédito de R\$ 54.267. Haverá carência de 6 meses para pagamento após a data prevista em contrato para entrega da obra em agosto de 2022, sendo que a amortização se dará em uma única parcela em fevereiro de 2023.

- (iii) A Laguna 70 Construtora e Incorporadora Ltda firmou em 27 de novembro de 2020 a captação de recursos de terceiros para financiamento da construção de empreendimento imobiliário denominado “PINAH”, localizado na Alameda Pres. Taunay, 680, Bigorriho, Curitiba – PR. Teve como instituição escolhida para captação o Banco Bradesco S.A, porém, com o sucesso de venda do empreendimento e conseqüente não necessidade da captação dos recursos este financiamento foi encerrado e a hipoteca cancelada em 08 de agosto de 2023.
- (iv) A Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda firmou em 30 de agosto de 2021 a captação de recursos de terceiros para financiamento da construção de empreendimento imobiliário denominado “VAZ BATEL”, localizado na Av. Vicente Machado, 1056, Batel, Curitiba – PR. Teve como instituição escolhida para captação o Banco Bradesco S.A. O contrato de financiamento foi repactuado em agosto de 2023 passando a ter valor máximo de crédito de R\$ 23.978, manteve-se o prazo de carência de 6 meses para pagamento após a data prevista em contrato para entrega da obra em abril de 2024, sendo e a primeira parcela vencendo em outubro de 2024.
- (v) A Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda firmou em 10 de março de 2022 a captação de recursos de terceiros para financiamento da construção de empreendimento imobiliário denominado “AMPIO”, localizado na Rua Euclides da Cunha, 913, Bigorriho, Curitiba - PR. Teve como instituição escolhida para captação o Banco Safra S.A., com valor máximo de abertura de crédito de R\$ 44.000. Foi pactuada carência de 9 meses para pagamento após a data prevista em contrato para entrega da obra em maio de 2025, sendo que a amortização se dará em 6 parcelas com a primeira parcela vencendo em novembro de 2025.

a) Garantia e hipoteca

As garantias fixadas em contrato são equivalentes as hipotecas das unidades e garagens comercializadas, relativas aproximadamente de 75% a 85% de unidades a serem construídas dos empreendimentos. Os contratos foram avaliados pela Controladora Buena Vista S.A. e pela controlada Laguna Administradora de Bens Ltda..

b) Juros sobre empréstimos e financiamentos

Os juros dos empréstimos e financiamentos atribuíveis direta e exclusivamente para construção dos empreendimentos imobiliários, são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, na ocorrência dos seguintes fatos: que as atividades necessárias para a construção ou para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso; e que os custos com empréstimos, financiamentos e certificados de recebíveis estejam sendo incorridos.

Os encargos financeiros capitalizados líquido de rendimentos de aplicações financeiras e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar, são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

15. Obrigações trabalhistas

A composição de obrigações trabalhistas é a seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Provisão de PPR (i)	137	2.191
Provisão de férias	1.568	1.353
Provisão de INSS sobre férias	286	263
Provisão de FGTS sobre férias	125	108
Total	2.116	3.915

- (i) A Companhia e suas controladas possui um Programa de Participação de Resultados como forma de remuneração estratégica caracterizada pela participação dos trabalhadores nos resultados, com base em determinadas metas acordadas anualmente. As provisões para participação são reconhecidas durante o período em que as metas são atingidas.

16. Obrigações sociais e tributárias

A composição de obrigações sociais e tributárias é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RET diferido a recolher	-	-	2.369	2.407
RET corrente a recolher	-	-	395	602
IRPJ a recolher	-	-	471	865
CSLL a recolher	-	-	352	429
INSS sobre folha a recolher	1	-	356	386
IRRF sobre folha a recolher	-	-	326	356
IOF a Pagar	-	-	-	319
FGTS a recolher	-	-	151	149
ISS a recolher	-	-	65	105
INSS a recolher	-	-	142	148
IRRF sobre JSCP a recolher	144	451	144	451
Outras obrigações a recolher	30	54	151	314
Total	175	505	4.922	6.531

17. Adiantamentos de clientes

O saldo de adiantamentos de clientes está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos - Mai Terraces	266	3.204
Adiantamentos - Pinah	10.598	23.935
Adiantamentos - Éden	557	557
Adiantamentos - Bioos	42.998	31.939
Adiantamentos - Vaz	2.703	4.865
Adiantamentos - Ampio	4.872	6.533
Adiantamentos - Kaá	2.161	207
Adiantamentos - Trevi	91	-
Locações	188	-
Total	64.434	71.240

Os adiantamentos de clientes estão substancialmente representados pelos saldos recebidos referentes as unidades comercializadas dos imóveis durante a fase de construção dos empreendimentos. Devido aos procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes, existem montantes não reconhecidos de receitas e contas a receber por conta do método Percentual de Obra Concluída – POC. Os valores recebidos que ultrapassam o montante de contas a receber registrado, limitado a fase de conclusão do empreendimento, são classificados no Passivo Circulante sob título de adiantamentos de clientes, e compensados a medida da evolução da obra.

18. Outras contas a pagar

O saldo de outras contas a pagar está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Retenção de garantia (i)	2.975	2.306
Provisão para distrato (ii)	115	2.514
Comissões a pagar	3.124	1.546
Gastos com reformas a realizar	1.370	1.438
Outras contas a pagar	640	10
Reembolsos corporativos	-	4
Provisão de excedente de obra (PMG) (iv)	17.454	-
Passivo circulante	25.678	7.818
Custo com assistência técnica (iii)	6.121	5.842
Provisão para contingências	2.372	-
Outras contas a pagar	373	371
Passivo não circulante	8.866	6.213
Total	34.544	14.031

- (i) As retenções de garantia referem-se a provisões sobre um percentual do valor de custo das instalações aplicadas dos empreendimentos, com base no histórico de gastos com garantia. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento;
- (ii) Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica "Vendas canceladas" e a crédito na rubrica "Custo dos imóveis vendidos", respectivamente.

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade, levando em consideração:

- Clientes com parcelas mensais com mais de 180 dias em atraso serão provisionados;
- Clientes com parcelas chaves e/ou saldo final que ainda não tenham iniciado processo de financiamento bancário após 60 dias da conclusão da Obra, serão provisionados;
- Clientes que estejam em tratativa de distrato também serão provisionados;
- Como resultado desta análise, são provisionados os contratos os quais seriam passíveis de provisão; e
- Condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis.

Em caso de distratos que ocorram no ano subsequente e que forem trocas de unidades dentro do mesmo empreendimento ou entre empreendimento da companhia, na forma de aditivos no contrato de compra e venda inicial, mesmo que enquadradas em alguma(s) da(s) regras acima, não são passíveis de provisão pois gerariam desequilíbrio considerando que a(s) nova(s) venda(s) relacionada(s) à troca não seria provisionada no ano anterior.

Nas provisões registradas, foram consideradas a recuperação do imóvel pela Companhia e suas controladas, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

- (iii) De acordo com histórico obtido em períodos anteriores, o Grupo tem como política provisionar um percentual do valor dos apartamentos vendidos como Assistência Técnica, uma vez que possuem uma garantia por problemas técnicos que variam entre 02 a 05 anos.
- (iv) Valor correspondente a provisão constituída decorrente de obrigação pela execução de empreendimento a qual a Construtora Teich foi contratada, a título de PMG, o qual foi excedido e a provisão estimada para a conclusão do empreendimento pela Teich totaliza R\$ 17.454.

19. Contas a pagar por aquisição de imóveis

As obrigações por compra de imóvel são relativas as permutas de terrenos, as quais são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, conforme livre negociação entre as partes permutantes. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida as obrigações por compra de imóvel no passivo, quando as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimento - Kaá	46.498	56.101
Empreendimento - Trevi	30.105	30.779
Empreendimento - João Américo	15.516	14.981
Empreendimento - Bioos	13.133	13.694
Empreendimento - Ampio	10.549	12.319
Empreendimento - Vaz	5.043	6.924
Empreendimento - Renato Zillio	2.000	2.239
Empreendimento - Terraces	3	82
Total	122.847	137.119

20. Débitos com pessoas ligadas

O saldo de débito e créditos com pessoas ligadas está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saha Administração e Participações S.A.	13.040	13.040	-	-
Cristina Demeterco Raad	1.233	3.473	1.233	3.473
Isabel Demeterco Raad Carneiro	1.233	3.473	1.233	3.473
Gabriel Raad	1.232	3.473	1.232	3.473
Total	16.738	23.459	3.698	10.419
Curto prazo	13.040	13.040	-	-
Longo prazo	3.698	10.419	3.698	10.419

Os saldos de débitos com pessoas ligadas referem-se substancialmente a juros sobre capital próprio a pagar aos atuais e antigos acionistas da Companhia, sendo classificados como passivo não circulante devido à inexistência de pressão de demanda financeira imediata para sua realização.

21. Provisão para contingências

As provisões para contingências foram constituídas levando em consideração a legislação em vigor, a opinião de assessores legais, a natureza e o posicionamento dos tribunais, o histórico de perdas e outros critérios que permitiram estimar o seu valor. A Administração considera que as provisões existentes nas datas bases apresentadas são suficientes para fazer face aos riscos decorrentes destes processos.

As provisões para contingências apresentam a seguinte composição:

	31/12/2022	Consolidado Movimentação	31/12/2023
Tributárias (i)	-	2.497	2.497
Trabalhistas (ii)	298	299	597
Cíveis (iii)	6.402	-	6.402
Total	6.700	2.796	9.496

- (i) As provisões de contingências tributárias escrituradas referem-se ao risco de cobrança de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), relativo de operações de mútuo realizada entre a Companhia e suas controladas.

Sabendo da existência deste risco tributário, caso estas transações eventualmente pudessem ser caracterizadas pela Receita Federal do Brasil como mútuo financeiro, a Administração realizou levantamento dos valores devidos sob esta rubrica, os quais referem-se aos últimos 5 exercícios sociais, e, com isso, foi mensurada a totalidade do risco envolvido. Anualmente esta provisão era revisada pela Administração da Companhia e suas controladas e foi devidamente extinta;

- (ii) As ações de natureza trabalhista originam-se de ações judiciais movidas por terceiros que buscam obter indenizações referentes a pretensos direitos trabalhistas. Em geral, a maior parte das ações referem-se às empresas terceirizadas como os empreiteiros das obras, sendo que os pedidos mais comuns se referem a horas extras, equiparação salarial, enquadramento de categoria, indenização por danos morais e materiais, aviso prévio, férias, 13º salário e FGTS; e

- (iii) As provisões para contingências cíveis se referiam em grande parte a ações contra a cláusula de compromisso de compra de imóveis, relativos a multas cobradas pela desistência de aquisição de imóvel por cliente distratado. Os montantes também constam em depósitos judiciais no ativo não circulante, no valor de face reconhecido neste grupo. A movimentação do ano de 2021 se referia ao valor provável de perda relativo à indenização pedida por sinistro ocorrido, na monta de R\$ 5.350, os quais foram devidamente pagos ao longo de exercício de 2022. O empreendimento sinistrado possuía apólice de seguro contra estes sinistros com um valor indenizado para a controlada relativo aos gastos com reparos a estrutura vizinha. Os montantes foram apresentados no ativo circulante da controlada Laguna 40, vide Nota Explicativa nº 9.

Já o valor que foi provisionado em 2022, trata-se de uma ação Indenizatória por danos materiais a qual foi realizada decorrente das perdas e danos desencadeados pelo atraso da entrega de um dos apartamentos do Edifício Residencial Éden.

Além dos processos acima demonstrados a Companhia e suas controladas possuem outros processos de natureza tributária e trabalhista cuja probabilidade de perda é considerada possível no montante de R\$ 125 e R\$ 394, respectivamente, os quais não foram aprovisionados nas demonstrações contábeis por decisão da Administração, seguindo o seu critério estabelecido juntamente com os seus assessores jurídicos e em conformidade com o CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

A Companhia e suas controladas tem por prática contratar advogados externos para defesa, cujo a remuneração está vinculada ao percentual a ser aplicado sobre o valor do êxito no desfecho judiciais dos processos. Estes percentuais podem variar de acordo com os fatores qualitativos e quantitativos de cada processo.

A seguir movimentação das provisões, conforme decisões da Administração, somente para as controladas:

	Consolidado			31/12/2022
	31/12/2022	(+) Adições	(-) Reversões	
Tributárias	-	2.497	-	2.497
Trabalhistas	298	324	25	597
Cíveis	6.402	-	-	6.402
Total	6.700	2.821	25	9.496

22. Impostos diferidos

O saldo de impostos diferidos está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Impostos diferidos	60.994	53.904
Total	60.994	53.904

Os referidos impostos diferidos são equivalentes as provisões de imposto de renda e contribuição social sobre as mais valias das propriedades para investimentos, as quais são devidas pelo aumento de Patrimônio Líquido no ato de sua escrituração. Os impostos serão realizados no ato da venda das propriedades.

23. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2021, baseado na Quarta Assembleia Geral Ordinária de 31 de outubro de 2017, é de R\$ 94.227, representado por 94.227.253 ações nominativas, sendo 47.114.628 ações ordinárias, das quais 100 são ordinárias classe "A", 47.113.528 são ordinárias classe "B" e 47.113.625 ações preferenciais. Todas as ações têm um valor nominal de R\$ 1,00, conforme demonstrado a seguir:

Ações	Cristina Demeterco Raad	Isabel Demeterco Raad Carneiro	Gabriel Raad	Total
Ações ordinárias A	-	50	50	100
Ações ordinárias B	-	23.556.764	23.556.764	47.113.528
Ações preferenciais	31.404.189	7.854.718	7.854.718	47.113.625
Total de ações	31.404.189	31.411.532	31.411.532	94.227.253
Participação %	33,33%	33,34%	33,34%	100,00%

b) Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo de ajuste de avaliação patrimonial de R\$ 93.182 em 31 de dezembro de 2023 é composto pela mais valia contabilizada dos imóveis, subtraídos das provisões de impostos diferidos. Esses valores são advindos da incorporação de parte da operação da Saha Administração e Participações, Laguna Propriedades e Laguna Incorporações.

c) (-) Compra vantajosa

A Companhia e suas controladas apresentavam investimentos em controladas e coligadas que possuíam diferenças entre o custo do investimento e a participação do investidor caracterizado como compra vantajosa destes investimentos, tanto para as demonstrações individuais quanto para as demonstrações consolidadas.

Esta operação não se caracterizou como ganho por compra vantajosa de fato, mas sim, apenas o ajuste reflexo do patrimônio líquido adquirido das investidas à época, referente à mensuração da equivalência patrimonial acumulada (Lucros Acumulados e Reservas). Por conta disso, esta operação também não apresenta quaisquer efeitos tributários.

As movimentações não incorporaram a demonstração do resultado do exercício devido ao fato gerador do registro possuir como competência períodos anteriores, portanto, tais saldos foram registrados diretamente nas contas de patrimônio líquido.

d) Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social, de acordo com o disposto na legislação societária. A critério da Companhia, a reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital, exceder a 30% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

e) Distribuição de dividendos

De acordo com a cláusula 28ª da ata de constituição da Companhia, os dividendos serão distribuídos em uma parcela mínima obrigatório de 10% somente após o pagamento dos tributos sobre o lucro e constituição das reservas previstas, ficando o saldo remanescente a disposição da Assembleia.

24. Receita operacional líquida

O saldo de receita operacional líquida está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita de incorporação imobiliária	196.404	193.313
Receita de incorporação por permutas (i)	12.433	5.619
Receita de incorporação por multas de distrato	-	1.410
Receita de aluguel	14.187	10.518
Receita de serviços de construção	293	8.294
Receita operacional bruta	223.317	219.154
Vendas canceladas (ii)	(1.326)	(25.874)
Regime especial de tributação	(7.796)	(6.706)
Cofins sobre receitas	(412)	(165)
PIS sobre receitas	(91)	(762)
ISS sobre serviços	(12)	(415)
Desoneração	(10)	(373)
Deduções sobre as receitas	(9.647)	(34.295)
Receita operacional líquida	213.670	184.859

Em atendimento ao ofício circular CVM/SN/SEP no 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo do contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações contábeis do Grupo, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

Estão segregadas as receitas com vendas de unidades dos empreendimentos comercializados pela Companhia e suas controladas entre as permutadas e as sem vínculos de permuta.

- (i) As receitas referentes a permutas estão mensuradas a valor justo do ativo permutado. A Companhia e suas controladas realiza a venda aos permutantes de unidades ou mesmo repassa uma participação sobre as vendas, que se equivalham ao valor permutado acordado em contrato. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento; e
- (ii) Quando ocorrem cancelamentos de compromisso de compra e venda de imóveis, são escrituradas no grupo de deduções sobre as receitas os valores referentes as vendas canceladas, deduzida da multa contratual, bem como, a reversão do custo reconhecido no resultado para as contas de estoque, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A Companhia e suas controladas também reconhecem o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. Na conta de vendas canceladas estão registrados os distratos e as provisões para distratos. Tais provisões passam pelas análises de:
- Recuperação da posse do imóvel pela Companhia e suas controladas, considerando que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores;
 - Faturas de clientes que apresentam parcelas mensais vencidas a mais de 180 dias, as quais podem apresentar evidência de futuro distrato;
 - Clientes com parcelas chaves e/ou saldo final que ainda não tenham iniciado processo de financiamento bancário após 60 dias da conclusão da Obra, podendo apresentar evidência de futuro distrato; e
 - Clientes que já estejam em tratativa de distrato até a data do balanço.

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 com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidas nas demonstrações. A receitas brutas de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos, são como segue:

	2023	2022
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Receita de vendas contratadas	434.862	222.692
Receita com permutas físicas	99.668	68.949
Receita de vendas apropriadas	209.127	76.003
Receita de vendas a apropriar	325.403	215.637
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Custo orçado das unidades	(329.600)	(157.965)
Custo orçado com permutas físicas	(99.668)	(68.949)
Custo de construção incorridos	(164.541)	(55.243)
Custo orçado a apropriar no resultado	(264.727)	(171.670)
Margem a apropriar	60.676	43.968
%margem	19%	20%

25. Custos dos imóveis comercializados e prestação de serviços

O saldo de custos totais está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo de incorporação	(150.840)	(125.843)
Excedente de obra (PMG)	(17.454)	-
Custo de incorporação em permutas	(12.433)	(5.619)
Custo sobre assistência técnica	(5.194)	(3.829)
Custo com pessoal	(1.867)	(3.376)
Custo com encargos financeiros	(1.450)	(2.301)
Custo não reembolsáveis	(1.224)	(1.272)
Custo com vendas canceladas (i)	887	15.759
Total	(189.575)	(126.481)

- (i) Ao ocorrer os cancelamentos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, há escrituração dos custos das unidades com as vendas canceladas como reversões, tendo como contrapartida as contas de estoque. A Companhia e suas controladas também reconhecem o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. Na conta de vendas canceladas estão registrados os distratos e as provisões para distratos, com análise utilizando como critério os estabelecidos no item (ii) da Nota Explicativa nº 24.

26. Despesas comerciais

O saldo de despesas comerciais está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Despesas de comissões (i)	(6.806)	(6.627)
Stand de vendas	(2.120)	(5.416)
Despesas com marketing (ii)	(6.737)	(5.726)
Despesas com incorporações	(2.435)	(887)
Relacionamento de clientes	(257)	(878)
Eventos e feiras	(1.521)	(2.034)
Brindes	(7)	(3)
Outras despesas	(743)	(12)
Total	(20.626)	(21.583)

- (i) Referem-se a despesas apropriadas de comissão de vendas pelo método POC, quando as unidades comercializadas estão em construção. As comissões relativas as unidades já finalizadas são reconhecidas diretamente ao resultado pelo seu valor de face, respeitando o regime de competência; e
- (ii) As despesas com marketing são relativas a campanhas de vendas, mídia digital, de criação, de produção, veiculação e pesquisas.

27. Despesas gerais e administrativas

O saldo de despesas gerais e administrativas está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Salários e ordenados	-	-	(7.985)	(6.810)
Despesas com prestação de serviços	(784)	(38)	(4.946)	(3.014)
Despesas com pessoal	(24)	-	(5.182)	(3.135)
Encargos sobre folha	(5)	(5)	(2.024)	(1.648)
Programa de participação nos resultados (i)	-	-	33	(1.512)
Despesas com ocupação	-	-	(930)	(997)
Depreciações e amortizações	-	-	(798)	(806)
Despesas com manutenção de imobilizado	-	-	(1.353)	(1.105)
Pró-labore	-	(24)	-	(1.715)
Despesas com provisões para contingência	-	-	-	(6.314)
Despesas com taxas e impostos	-	-	(608)	(1.499)
Despesas com aluguéis	-	-	-	(307)
Despesas compartilhadas (ii)	-	-	-	(209)
Outras despesas administrativas	-	(2)	(3.684)	(1.665)
Reversões de IOF	-	-	-	666
Total	(813)	(69)	(27.477)	(30.070)

- (i) A Companhia e suas controladas possuem um Programa de Participação de Resultados como forma de remuneração estratégica caracterizada pela participação dos trabalhadores nos resultados, com base em determinadas metas acordadas anualmente. As provisões para participação são reconhecidas durante o período em que as metas são atingidas.
- (ii) As despesas compartilhadas, quando ocorrem, são baseadas nas políticas internas definidas e respaldado por contrato. A Companhia e suas controladas realizam rateio do CSC junto a empresas do Grupo utilizando como premissa principal a representatividade da receita de cada um dos segmentos em relação ao total de receita gerada pelo Grupo. As controladas Laguna Incorporações e Teich Construtora são responsáveis por controlar e despendar as despesas de todo o Grupo, as quais são rateadas e recebidas por meio de acordo de compartilhamento de despesas.

28. Outras receitas e despesas

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Ganho na alienação de ativo imobilizado	537	645
Receita com imóveis em garantia	523	511
Ganho sobre alienação de ativos	12	320
Gastos rateados com coligadas	293	237
Outras receitas operacionais	759	195
Outras receitas	2.124	1.908
Perdas com imobilizado	(337)	(2.529)
Perdas com Investimentos	(2.372)	(2.279)
Custo da alienação de ativo imobilizado	(627)	(883)
Prospecção de terrenos	(224)	(260)
Outras despesas	(3.560)	(5.951)
Total de outras receitas e despesas	(1.436)	(4.043)

29. Resultado financeiro líquido

O saldo de resultado financeiro líquido está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Rendimentos sobre aplicações	8.248	13.146	25.537	26.517
Juros recebidos	-	-	61	63
Juros de impostos	145	43	352	131
Descontos obtidos	-	-	-	6
Receitas financeiras	8.393	13.189	25.950	26.717
Descontos concedidos	-	-	(225)	(132)
IOF - Imposto sobre operações financeiras	-	-	(59)	(318)
Despesas bancárias	(0)	-	(28)	(28)
Impostos sobre receitas financeiras	(390)	-	(649)	(133)
Juros e multas	(1)	(246)	(268)	(634)
Despesas financeiras	(391)	(246)	(1.229)	(1.245)
Resultado financeiro	8.002	12.943	24.721	25.472

30. Imposto de renda e contribuição social

A conciliação da apropriação das despesas de IRPJ e CSLL com os valores revertidos de imposto de renda diferido, com as adições e exclusões previstas na legislação e com os créditos tributários revertidos e constituídos, calculados com base nas respectivas alíquotas nominais, está a seguir demonstrada:

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	29.032	22.857
Adições temporárias	-	-
Adições permanentes	9.235	3.965
(+) Adições	9.235	3.965
Exclusão temporária	-	-
Exclusão permanente	(38.267)	(27.064)
(-) Exclusões	(38.267)	(27.064)
(=) Base de Cálculo de Imposto de Renda e Contribuição Social	-	(242)
Imposto de renda da pessoa jurídica	-	-
Contribuição social sobre o lucro líquido	-	-
(=) Total de despesas com IRPJ e CSLL do período	-	-

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita Operacional (Lucro presumido)	13.537	7.988
IRPJ - Presunção	4.332	2.254
(%) Locação de imóveis - 32%	4.332	2.153
(%) Vendas de Unidades - 8%	-	101
CSLL - Presunção	4.332	2.304
(%) Locação de Imóveis - 32%	4.332	2.153
(%) Vendas de Unidades - 12%	-	151
(+) Outras receitas - financeiras	12.400	11.233
Base tributável - IRPJ (lucro presumido)	16.732	13.487
Base tributável - CSLL (lucro presumido)	16.732	13.537
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social (lucro real)	(28.826)	36.878
Temporárias	-	607
Permanentes	18.095	8.418
(+) Adições	18.095	9.025
Temporárias	-	(738)
Permanentes	(83)	(46.195)
(-) Exclusões	(83)	(46.933)
Base tributável - IRPJ e CSLL (lucro real)	(10.814)	(1.030)
(%) IRPJ Alíquota 15%	4.003	3.841
(%) CSLL Alíquota 9%	1.525	1.469
(=) Total de despesas com IRPJ e CSLL do período	5.528	5.310

Em 2023, a Controladora adotou o sistema de apuração pelo lucro real enquanto parte das suas controladas o regime de lucro presumido e parte pelo lucro real.

31. Informação por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de acordo com a forma com que a Administração da Companhia e suas controladas avalia o negócio. Composto em quatro unidades de negócio: Corporativo, Locação Imobiliária, Incorporação e Construção Civil.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis construídos e incorporados pela Companhia e suas controladas. A atividade de locação imobiliária é responsável pela operação de locação de imóveis e a atividade construção civil refere-se a projetos contratados para construção de imóveis de terceiros e estão apresentados conforme tabela a seguir:

a) Demonstração do ativo por segmento

Ativo	Segmento				31/12/2023	
	Corporativo	Locação imobiliária	Incorporação	Construção Civil	Eliminação	Consolidado
Circulante	55.582	23.219	410.081	2.863	(3.451)	488.295
Caixa e equivalentes de caixa	54.045	6.130	143.956	256	-	204.388
Contas a receber	-	1.344	80.943	20	-	82.307
Estoques	-	15.491	167.710	-	-	183.201
Impostos a recuperar	1.537	203	1.878	697	-	4.315
Despesas antecipadas	-	28	9.042	125	-	9.194
Créditos com pessoas ligadas	-	-	-	-	-	-
Outros créditos	-	23	6.552	1.766	(3.451)	4.890
Não circulante	391.449	269.060	115.684	7.901	(505.729)	278.365
Outras contas a receber	-	159	1.835	7.388	-	9.382
Realizável a longo prazo	-	159	1.835	7.388	-	9.382
Investimentos	-	246.547	-	-	-	246.547
Investimentos	391.449	16.378	104.049	-	(505.729)	6.147
Imobilizado	-	5.976	8.908	347	-	15.230
Intangível	-	0	893	166	-	1.059
Total do ativo	447.032	292.279	525.766	10.764	(509.180)	766.660

Ativo	Segmento				31/12/2022	
	31/12/2022				Eliminação	Consolidado
	Corporativo	Locação imobiliária	Incorporação	Construção Civil		
Circulante	99.180	34.056	408.811	6.147	(17.265)	530.929
Caixa e equivalentes de caixa	98.425	4.141	111.857	2.026	-	216.449
Contas a receber	-	1.027	85.281	1.003	-	87.311
Estoques	-	15.416	198.414	-	-	213.830
Impostos a recuperar	755	156	766	577	-	2.254
Despesas antecipadas	-	34	7.675	-	-	7.709
Créditos com pessoas ligadas	-	13.040	-	-	(13.040)	-
Outros créditos	-	242	4.818	2.541	(4.225)	3.376
Não circulante	354.828	239.909	153.442	1.955	(503.946)	246.188
Outras contas a receber	-	100	1.929	1.417	-	3.446
Realizável a longo prazo	-	100	1.929	1.417	-	3.446
Investimento	354.828	233.641	142.136	-	(504.812)	225.793
Imobilizado	-	6.160	9.302	282	-	15.744
Intangível	-	8	75	256	866	1.205
Total do ativo	454.008	273.965	562.253	8.102	(521.211)	777.117

b) Demonstração do passivo por segmento

Passivo	Segmento				31/12/2023	
	31/12/2023				31/12/2023	
	Corporativo	Locação Imobiliária	Incorporação	Construção Civil	Eliminação	Consolidado
Circulante	(13.236)	(2.782)	(90.678)	(20.049)	16.491	(110.253)
Contas a pagar	(22)	(195)	(11.409)	(592)	-	(12.218)
Empréstimos e financiamentos	-	-	(885)	-	-	(885)
Obrigações trabalhistas	-	(0)	(1.266)	(850)	-	(2.116)
Obrigações sociais e tributárias	(175)	(480)	(3.936)	(332)	-	(4.922)
Adiantamento de clientes	-	(557)	(63.689)	(188)	-	(64.434)
Partes relacionadas	(13.040)	-	-	-	13.040	(0)
Outras contas a pagar	-	(1.549)	(9.492)	(18.088)	3.451	(25.678)
Não circulante	(12.983)	(70.638)	(156.602)	-	9.285	(230.938)
Empréstimos e financiamentos	-	-	(25.037)	-	-	(25.037)
Provisão para contingências	-	(9.272)	(224)	-	-	(9.496)
Débitos com pessoas ligadas	(3.698)	-	-	-	-	(3.698)
Outras contas a pagar	(9.285)	(372)	(8.493)	-	9.285	(8.865)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(122.847)	-	-	(122.847)
Impostos diferidos	-	(60.994)	-	-	-	(60.994)
Patrimônio líquido	(412.876)	(218.519)	(270.959)	9.285	467.599	(425.469)
Capital social	(94.227)	(50.287)	(175.456)	(4.023)	224.402	(99.592)
Ajuste de avaliação patrimonial	(93.182)	(93.182)	-	-	93.182	(93.182)
Reserva de lucros	(225.466)	(75.050)	(95.503)	13.308	150.015	(232.696)
Total do passivo e patrimônio líquido	(439.095)	(291.938)	(518.238)	(10.764)	493.374	(766.660)

Passivo	Segmento				31/12/2022	
	31/12/2022				Eliminação	Consolidado
	Corporativo	Locação Imobiliária	Incorporação	Construção Civil		
Circulante	13.544	3.794	122.008	3.587	(17.264)	125.669
Contas a pagar	-	591	12.372	1.165	-	14.128
Empréstimos e financiamentos	-	-	22.038	-	-	22.038
Obrigações trabalhistas	-	-	2.210	1.705	-	3.915
Obrigações sociais e tributárias	504	1.030	4.523	473	-	6.530
Adiantamento de clientes	-	557	70.476	206	-	71.239
Partes relacionadas	13.040	-	-	-	(13.040)	-
Retenção de garantia	-	16	2.286	3	-	2.305
Outras contas a pagar	-	1.600	8.103	35	(4.224)	5.514
Não circulante	10.420	60.838	143.100	-	-	214.358
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	-	-
Provisão para contingências	-	6.562	139	-	-	6.701
Débitos com pessoas ligadas	10.420	-	-	-	-	10.420
Outras contas a pagar	-	372	5.842	-	-	6.214
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	137.119	-	-	137.119
Impostos diferidos	-	53.904	-	-	-	53.904
Patrimônio Líquido	430.044	209.333	297.145	4.515	(503.947)	437.090
Capital social	94.227	50.287	193.298	4.023	(240.263)	101.572
Ajuste de avaliação patrimonial	93.182	93.182	-	-	(93.182)	93.182
Reserva de lucros	242.635	65.864	103.847	492	(170.502)	242.336
Total do passivo e patrimônio líquido	454.008	273.965	562.253	8.102	(521.211)	777.117

c) Demonstração do resultado por segmento

	Segmento				31/12/2023	
	31/12/2023				31/12/2023	
	Corporativo	Locação Imobiliária	Incorporação	Construção Civil	Eliminação	Consolidado
Receita operacional líquida	-	13.695	199.767	207	-	213.670
Custos totais	-	(1)	(167.883)	(21.691)	-	(189.575)
Lucro bruto	-	13.694	31.884	(21.484)	-	24.095
Despesas operacionais	(0)	(13.040)	0	0	13.381	341
Despesas operacionais	(813)	(5.737)	(37.852)	(3.701)	(0)	(48.103)
Outras receitas e despesas	-	15.223	(2.089)	248	7.090	20.473
Resultado operacional antes do resultado financeiro	(813)	10.140	(8.056)	(24.936)	20.471	(3.195)
Resultado financeiro líquido	8.001	391	16.126	202	-	24.720
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	7.188	10.531	8.070	(24.735)	20.471	21.526
Imposto de renda e contribuição social	-	(1.745)	(3.784)	5.934	(7.090)	(6.685)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	7.188	8.786	4.287	(18.800)	13.381	14.841

	Segmento				31/12/2022	
	31/12/2022				Eliminação	Consolidado
	Corporativo	Locação Imobiliária	Incorporação	Construção Civil		
Receita operacional líquida	-	9.991	167.745	7.203	-	184.859
Custos totais	-	-	(120.994)	(5.487)	-	(126.481)
Lucro bruto	-	9.911	46.751	1.716	-	58.378
Despesas operacionais	(682)	(9.086)	(38.184)	(3.702)	-	(51.653)
Outras receitas e despesas	10.596	470	7.399	239	23.076	(4.371)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	9.914	1.295	15.966	(1.747)	23.076	2.354
Resultado financeiro líquido	12.944	472	11.688	368	-	25.472
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	22.858	1.767	27.654	(1.379)	23.076	27.826
Imposto de renda e contribuição social	-	(1.856)	(3.454)	-	-	(5.310)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	22.858	(89)	24.200	(1.379)	23.076	22.516

Os valores apresentados na coluna de segmento corporativo envolvem, substancialmente, despesas da holding do grupo não alocadas aos demais segmentos.

32. Cobertura de seguros (não auditado)

A Companhia e suas controladas tem por política contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes julgados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. A Administração buscou no mercado ou internamente as coberturas compatíveis, sendo a cobertura de seguros consistente com outras empresas de dimensões semelhantes operando no setor.

33. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

Os instrumentos financeiros da Companhia encontram-se registrados em contas patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 por valores de mercado nessa data. A administração desses instrumentos é realizada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste na vigilância permanente das taxas contratadas em comparação com as taxas médias de mercado.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado, que podem afetar os negócios da Companhia, estão apresentados a seguir:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir com uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Empresa está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber) e de financiamento, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras, transações cambiais e outros instrumentos financeiros. O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela Diretoria Financeira da Empresa. A Empresa monitora os valores depositados e a concentração em determinadas instituições e, assim, mitiga o prejuízo financeiro no caso de potencial falência de uma contraparte. A Empresa registra periodicamente, quando aplicável, provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Risco de liquidez

A Empresa acompanha o risco de escassez de recursos por meio de avaliações regulares de sua Administração. Na nota de empréstimos e financiamentos, apresentamos o perfil do vencimento do passivo financeiro com instituições financeiras da Empresa, com base nos pagamentos contratuais não descontados.

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam dois tipos de risco: **(a)** risco de taxas de juros; **(b)** risco cambial.

“J800FIM”

* * *