

Cracóvia Imobiliária S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
acompanhadas do relatório do auditor independente
em 31 de dezembro de 2023

Ref.: Relatório nº 2467Q-027-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.

Praça Carlos Chagas, 49 - 4º andar
Santo Agostinho, Belo Horizonte (MG) Brasil
T +55 31 3289-6000
www.grantthornton.com.br

Aos Administradores e Acionistas da
Cracóvia Imobiliária S.A.
Belo Horizonte – MG

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Cracóvia Imobiliária S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 Cracóvia Imobiliária S.A. 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 que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade 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 nas Notas Explicativas nºs 2.1. e 2.2., as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia e suas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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, que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

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 individuais e consolidadas.

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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 21 de junho de 2024

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC MG-015.704/F-3



Gabriela Garrido do Vale Mattos
Contadora CRC 1MG-092.478/O-8

Cracóvia Imobiliária S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos 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	3	123	178	5.747	1.641
Clientes	4	-	-	11.770	3.763
Estoques	5	-	-	5.292	5.219
Impostos e contribuições a recuperar	8	-	6	35	74
Partes relacionadas	14	-	-	12.002	61.414
Outras contas a receber	9	-	-	1.313	27
Total do ativo circulante		123	184	36.159	72.138
Ativo não circulante					
Clientes	4	-	-	-	22.409
Depósitos judiciais	6	-	-	18	1.561
Partes relacionadas	14	-	-	19.465	19.566
Outras contas a receber	9	-	-	6.441	6.441
Total		-	-	25.924	49.977
Propriedades para investimentos	7	23.480	23.480	23.892	23.892
Investimentos	10.a)	27.432	33.728	82.845	77.057
Imobilizado	12	-	-	9	13
Intangível	11	-	-	3.079	3.077
Total		50.912	57.208	109.825	104.039
Total do ativo não circulante		50.912	57.208	135.749	154.016
Total do ativo		51.035	57.392	171.908	226.154

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

Cracóvia Imobiliária S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos 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					
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	11.001	48.636
Fornecedores	-	16	7	51	74
Partes relacionadas	14	-	-	4.545	8.045
Obrigações trabalhistas e tributárias	15	1	-	250	297
Duplicatas descontadas	4	-	-	10.538	9.449
Outras contas a pagar	-	-	-	17	30
Total do passivo circulante		17	7	26.402	66.531
Passivo não circulante					
Provisão para perdas em investimento	10.a)	40.680	43.983	21.649	24.282
Partes relacionadas	14	-	-	148.209	158.557
Total do passivo não circulante		40.680	43.983	169.858	182.839
Patrimônio líquido					
Capital social	16.a)	77.914	77.914	77.914	77.914
Prejuízos acumulados	-	(67.576)	(64.512)	(67.576)	(64.512)
Total		10.338	13.402	10.338	13.402
Participação de não controladores	-	-	-	(34.690)	(36.618)
Total do patrimônio líquido		10.338	13.402	(24.352)	(23.216)
Total do passivo e patrimônio líquido		51.035	57.392	171.908	226.154

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

Cracóvia Imobiliária S.A.

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

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	17	-	-	-	11.239
Custo dos imóveis vendidos	18	-	-	-	(6.038)
Lucro bruto		-	-	-	5.201
(Despesas)/ receitas operacionais					
Administrativas, comerciais e gerais	18	(86)	(66)	(3.384)	(8.336)
Resultado de equivalência patrimonial	10.d)	(2.993)	(3.541)	(10.261)	(2.066)
Outras receitas operacionais	19	-	-	945	17
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro, líquido e impostos		(3.079)	(3.607)	(12.700)	(5.184)
Resultado financeiro, líquido	20	20	25	12.506	4.021
Prejuízo antes da provisão do imposto de renda e contribuição social		(3.059)	(3.582)	(194)	(1.163)
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	21	(5)	(3)	(942)	(620)
Prejuízo líquido do exercício		(3.064)	(3.585)	(1.136)	(1.783)
Participação de não controladores	-	-	-	(1.928)	(1.802)
Prejuízo líquido do exercício		(3.064)	(3.585)	(3.064)	(3.585)
Prejuízo lucro por ação		(0,04)	(0,05)		

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

Cracóvia Imobiliária S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízo líquido do exercício	(3.064)	(3.585)	(3.064)	(3.585)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	(3.064)	(3.585)	(3.064)	(3.585)
Prejuízo atribuível a:				
Acionistas controladores	(3.064)	(3.585)	(1.136)	(1.783)
Acionistas não controladores	-	-	(1.928)	(1.802)

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

Cracóvia Imobiliária S.A.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Prejuízos acumulados	Subtotal	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		77.914	(60.927)	16.987	(38.420)	(21.433)
Prejuízo do exercício	-	-	(3.585)	(3.585)	1.802	(1.783)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		77.914	(64.512)	13.402	(36.618)	(23.216)
Prejuízo do exercício	-	-	(3.064)	(3.064)	1.928	(1.136)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		77.914	(67.576)	10.338	(34.690)	(24.352)

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

Cracóvia Imobiliária S.A.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Prejuízo antes dos impostos		(3.059)	(3.582)	(194)	(1.163)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicadas nas atividades operacionais					
Depreciação e amortização	12	-	-	4	16
Atualização ágio	11	-	-	(2)	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	13	-	-	5.200	6.807
Equivalência patrimonial	10	2.993	3.541	10.261	2.066
Decréscimo (acréscimo) em ativos					
Clientes	4	-	-	14.402	4.872
Estoques	5	-	-	(73)	2.028
Impostos e contribuições a recuperar	8	6	(1)	39	165
Depósitos judiciais	6	-	-	1.543	3
Outras contas a receber	9	-	-	(1.286)	6
(Decréscimo) acréscimo em passivos					
Fornecedores	-	9	2	(23)	39
Outras contas a pagar	-	-	-	(13)	(28)
Obrigações trabalhistas e tributárias	15	1	-	(47)	(676)
Duplicatas descontadas	4	-	-	1.089	9.449
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	13	-	-	(8.228)	(4.026)
Imposto de renda e contribuição social do exercício	21	(5)	(3)	(942)	(620)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		(55)	(43)	21.730	18.938
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Dividendos recebidos e redução de capital	10	-	-	(18.682)	3.117
Baixas de imobilizado e intangível	11 e 12	-	-	-	(3)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento		-	-	(18.682)	3.114
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	13	-	-	(34.607)	(7.259)
Partes relacionadas	14	-	-	35.665	(15.601)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		-	-	1.058	(22.860)
(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa		(55)	(43)	4.106	(808)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	3	178	221	1.641	2.449
No final do exercício	3	123	178	5.747	1.641
(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa		(55)	(43)	4.106	(808)

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

ais)

1. Contexto operacional

A Cracóvia Imobiliária S.A. (Companhia) foi constituída em 13 de outubro de 2008, com sede na Rodovia Darly Santos, nº 2.500, sala 101, Bairro Araçás, Cidade de Vila Velha, no Estado do Espírito Santo, alterando sua sede em 31 de julho de 2019 para Avenida Raja Gabaglia, nº 1.000, sala 815, Bairro Gutierrez, Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais.

A Cracóvia Imobiliária S.A. tem como atividade preponderante a administração, compra, venda, locação de bens móveis e imóveis, participação em outras sociedades, incorporação de imóveis e atividades ligadas à indústria da construção civil e correlatos à engenharia.

Com base no seu plano de negócios, a Companhia concentra suas atividades em participações em outras sociedades. A Administração conta com recursos oriundos dos acionistas e de linhas de financiamento no mercado financeiro e de seus fornecedores, que estão sendo utilizados de forma a sustentar seu crescimento e assegurar a liquidação dos compromissos, quando de seus vencimentos definidos contratualmente.

A participação societária nas controladas Alicerce Empreendimentos Ltda. e Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda. é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controladora. A Alicerce Empreendimentos Ltda. (controlada), foi constituída em 07 de junho de 2003, com sede atual na Avenida Raja Gabaglia, 1.000, sala 812, bairro Gutierrez, cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, com atividade preponderante a construção de edifícios e participação em outras sociedades. A Nacional Empreendimentos Ltda. foi constituída em 03 de novembro de 2005, com sede atual na Avenida Raja Gabaglia, 1.000, sala 1.204, bairro Gutierrez, cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, com atividade preponderante a construção de edifícios. Ambas contam com recursos oriundos dos acionistas e de linhas de financiamento no mercado financeiro para assegurar a liquidação dos compromissos e dos investimentos.

As controladas Alicerce Empreendimentos Ltda. e Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda. no fim de 2022 realizaram a venda de praticamente todos os imóveis e atualmente o resultado se concentra em participações societárias. Dentro dessas participações, a Alicerce, através de participações diretas é a principal investidora da CSUL Desenvolvimento Urbano, totalizando 9,8430% de participação sobre um VGV (valor geral de vendas) estimado em R\$ 65 bilhões.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na reunião da diretoria, realizada em 21 de junho 2024.

2. Políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade com relação às normas do CPC

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as Sociedades abertas de acordo com a NBC TG 09 - Demonstrações do Valor Adicionado.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia estão sendo apresentadas conforme orientação técnica OCPC 07, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das contidas nas notas explicativas. A Administração confirma que estão sendo evidenciadas todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas e que estas correspondem às utilizadas em sua gestão.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.1. Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.1.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.3. Base de consolidação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, mencionadas na Nota Explicativa nº 10, encerradas na mesma data-base, consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente, com o respectivo cálculo da participação dos acionistas não controladores, incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas, segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: **(a)** saldos de investimentos e do patrimônio líquido; **(b)** saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas; e **(c)** receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

2.2. Principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Reconhecimento de resultados

As receitas financeiras, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Aplicações financeiras

Compreendem os investimentos financeiros com prazos de resgate inferiores a 90 dias da data da aplicação, como sendo de liquidez imediata ou classificada para serem levados até a data de vencimento. São registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

d) Contas a receber e provisão para risco de crédito

Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias e prestação de serviço, são registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos e deduzidas quando aplicável, da provisão para risco de crédito, a qual é constituída considerando-se a avaliação dos créditos.

Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

e) Estoques

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Terrenos a incorporar com expectativa de utilização superior a doze meses são classificados como ativos não circulantes.

f) Propriedades para investimentos

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimentos são avaliadas nas condições de mercado na data do balanço.

A Companhia decidiu manter suas propriedades para investimento mensuradas pelo custo, que são calculadas com base na estimativa de sua utilidade econômica, não apresentando alterações relevantes.

g) Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando aplicável.

Depreciação é calculada de forma linear ao longo da vida útil do ativo, a taxas que levam em consideração a vida útil estimada dos bens. A avaliação da vida útil estimada dos ativos é revisada anualmente e ajustada se necessário.

As vidas úteis das principais classes de ativo imobilizado estão descritas a seguir:

	2023 e 2022
Máquinas, aparelhos e equipamentos.	10 anos
Equipamentos de informática	05 anos
Móveis e utensílios	10 anos

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

h) Investimentos

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Companhia e das empresas nas quais a Companhia mantém o controle acionário, direta ou indiretamente, detalhadas a seguir:

	Participação em:	
	31/12/2023	31/12/2022
	Direta	Direta
Alicerce Empreendimentos Ltda.	50,00%	50,00%
Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda.	82,08%	82,08%

	Participação em:	
	31/12/2023	31/12/2022
	Indireta	Indireta
Alicerce Castor Empr. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%
ATG Participações S/A	40,14%	40,14%
Exclusiva Empreend. Imobiliários S.A.	16,46%	16,46%
MASB Des. Imob. S.A.	0,00%	0,00%
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S.A.	2,45%	3,92%
SCP: Alicerce Habitaré Premo Buritis	33,00%	33,00%
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	98,79%	97,75%
ERM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	0,70%
AA Empreendimentos e Participações S.A.	50,00%	50,00%
Amora Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	50,00%
OVM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%
CSUL Desenvolvimento Urbano	9,84%	9,87%

Os investimentos da Companhia em suas coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18, para fins de demonstrações contábeis da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em coligadas é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças das participações societárias nas coligadas após a aquisição.

A participação societária nas coligadas é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controladora.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo está a data na qual a Controladora obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. Os exercícios sociais das controladas são coincidentes com o da Controladora, e as demonstrações contábeis são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

i) Avaliação do valor recuperável dos ativos (exceto ágio)

A Companhia analisa anualmente se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado (redução ao valor recuperável dos ativos). Caso estas evidências estejam presentes, estima-se o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: **(a)** seu valor justo menos custos que seriam incorridos para vendê-lo; e **(b)** seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo.

Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, reconhece-se a redução (provisão) do saldo contábil deste ativo (*impairment*).

Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente Unidades Geradoras de Caixa (UGCs).

j) Tributação sobre a renda

Tributos correntes

A provisão para tributos sobre a renda está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto sobre a renda é calculada pela Companhia e suas controladas com base nas alíquotas vigentes da seguinte forma:

i) Imposto de Renda da Pessoa Jurídica: À alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$ 240; e

ii) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido: À alíquota de 9%.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com relação a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

Impostos diferidos

O imposto sobre a renda diferido (imposto diferido) é reconhecido sobre as diferenças temporárias no final de cada período entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável.

Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia e suas controladas apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que estas diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada.

A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia e suas controladas esperam, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Os impostos diferidos ativos e passivos são compensados apenas quando há o direito legal de compensar o ativo fiscal corrente com o passivo fiscal corrente e, quando eles estão relacionados aos impostos administrados pela mesma autoridade fiscal e a Companhia e suas controladas pretendem liquidar o valor líquido dos seus ativos e passivos fiscais correntes.

k) Instrumentos financeiros

i) Reconhecimento e mensuração inicial

Os títulos de dívida são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia e suas controladas se tornarem parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros ou passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ou ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR).

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Atualmente a Companhia não possui ativos financeiros mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) ou por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA).

l) Dividendos

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio, efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia; entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o período contábil a que se referem às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

m) Resultado do exercício por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade das ações ordinárias no respectivo período.

n) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

o) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e de suas controladas e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

p) Provisões

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável, cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa do montante requerido para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Especificamente, a Companhia e controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.3. Principais julgamentos e estimativas contábeis

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis utilizados na preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre julgamentos e estimativas críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

A seguir, são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

- a)** Redução a valor recuperável de ativos não financeiros;
- b)** Valor justo da propriedade para investimento;
- c)** Vida útil e valor recuperável dos bens do imobilizado;
- d)** Provisões para riscos, provisões para manutenção;
- e)** Imposto de renda e da contribuição social; e
- f)** Custo orçado.

2.4. Normas a entrar em vigor a partir de 2023

A Companhia e suas controladas aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia e sua controlada decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

IFRS 17 - Contratos de seguro

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substitui o IFRS 4 - Contratos de seguro (equivalente ao CPC 11).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão. O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (a abordagem de taxa variável); e
- Uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração

A nova norma não teve impacto nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Definição de estimativas contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Divulgação de políticas contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS Practice statement 2 fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicarem julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia e sua controlada, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Imposto diferido relacionado a ativos e passivos originados de uma simples transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 *Income Tax* (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

CPC 26/ IAS 1 e CPC 23/ IAS 8 - Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações contábeis a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A exceção temporária obrigatória - Cujos usos devem ser divulgados - Entra em vigor imediatamente.

Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, pois esta não está sujeita às regras do modelo do Pilar Dois, uma vez que sua receita é inferior a 750 milhões de euros por ano.

Reforma Tributária no Brasil

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares (“LC”), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)), que substituirá os tributos PIS, Cofins, ICMS e ISS. Foi criado um Imposto Seletivo (“IS”) - de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos das LC.

A Companhia está em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2023

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia e sua controlada pretendem adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *sale and leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento)

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 - Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações *sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação;
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras;
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar; e
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de covenants futuros dentro de doze meses.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

A Companhia e sua controlada está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimos existentes podem exigir renegociação.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações contábeis a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) e à IAS 28/ CPC 18 (R2)

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Alterações à IAS 21/ CPC 02

Ausência de conversibilidade. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Não existem outras normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas divulgadas pela Companhia e sua controlada.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Conforme demonstrado a seguir, compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos exercícios, não possuem prazos fixados para seu resgate, sendo, portanto, de liquidez imediata.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	10	1	105	127
Aplicações financeiras	113	177	5.642	1.514
Total	123	178	5.747	1.641

As aplicações financeiras são remuneradas pela taxa média de 106% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Clientes

As controladas da Companhia possui a totalidade dos saldos a receber com terceiros nacionais.

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Vencidos		
Clientes nacionais	1.176	3.853
A vencer		
Clientes nacionais	10.594	22.319
Total clientes	11.770	26.172
(-) Desconto de duplicata (*)	(10.538)	(9.449)
Total líquido	1.232	16.723
Circulante	11.770	3.763
Não circulante	-	22.409

(*) A Companhia realizou em 2023 operações de cessão de recebíveis junto ao Banco Safra S/A, os valores contábeis negociados dos títulos em aberto são de R\$ 10.714 (R\$ 8.571 em 2022 junto ao Banco XP S/A) no consolidado. A Companhia reconheceu o caixa recebido na transferência como passivo na rubrica de duplicatas descontadas.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a abertura das contas a receber por idade de vencimento está demonstrada a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
A vencer líquido	56	12.870
Vencidas	-	-
De 1 a 30 dias	-	-
De 31 a 60 dias	-	-
De 61 a 90 dias	-	-
De 91 a 180 dias	-	14
Há mais de 180 dias (*)	1.176	3.839
Total líquido	1.232	16.723

(*) Trata-se de valores a receber da empresa Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda., no qual, a controlada Nacional formalizou uma escritura de Confissão de Dívida que reza o recebimento de acordo com a ocorrência das vendas dos imóveis, podendo ainda acontecer no ano de 2024.

A Companhia e suas controladas realizam a análise de provisão para perda estimada em crédito de liquidação duvidosa e constitui para os montantes os quais as perdas esperadas são consideradas.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Administração da Companhia e suas controladas entende não haver riscos de perdas na realização desses créditos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques

Representado pelos custos incorridos dos empreendimentos imobiliários em construção e disponíveis para venda ou incorporação, conforme demonstramos a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	1.032	1.032
Terrenos para futuras incorporações	4.260	4.187
Total	5.292	5.219

Algumas características dos imóveis:

(i) 01 Unidade imobiliária urbana residencial concluída no edifício Villa San Lorenzo, Rua Fausto Nunes Viêira, 80 - Belvedere, Belo Horizonte - MG;

(ii) 01 Unidade imobiliária urbana residencial concluída no edifício Cennário, Rua do Vale, 296 - Vila da Serra, Nova Lima - MG; e

(iii) Terrenos para futuras incorporações localizadas em Belo Horizonte - MG, sendo 79.664,03 m² dividido em 3 lotes de terrenos.

6. Depósitos judiciais e provisão para riscos

A Companhia e suas controladas, com base na opinião de seus advogados e consultores legais, não possuem processos de risco provável.

A Companhia não possui causas possíveis e suas controladas possuem R\$ 18 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.561 em 2022) como parte em ações judiciais de natureza tributária.

O saldo de depósitos judiciais está composto, conforme apresentado a seguir:

Consolidado	31/12/2023	31/12/2022
Depósitos judiciais tributários	18	1.561

A movimentação dos depósitos judiciais está demonstrada a seguir:

Descrição	Consolidado			Saldo em 31/12/2023
	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	
IPTU 2003 a 2008 (a)	1.543	-	(1.543)	-
Outros	18	-	-	18
Total	1.561	-	(1.543)	18

Descrição	Consolidado			Saldo em 31/12/2021
	Saldo em 31/12/2021	Adições	Baixas	
IPTU - 2003 a 2008	1.543	-	-	1.543
Outros	21	-	(3)	18
Total	1.564	-	(3)	1.561

(a) Em maio de 2023, a controlada Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda celebrou junto a Prefeitura de Belo Horizonte o acordo referente ao processo no 0588067-77.1997.8.13.0024, encerrando a ação dos depósitos judiciais de IPTU dos anos de 2003 a 2008.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimentos

Refere-se ao imóvel adquirido de terceiros no Município de Queimados - RJ, em 22 de março de 2011, ao custo de R\$ 15.000 (quinze milhões de reais) com benfeitorias realizadas com a finalidade de geração de aluguel e valorização, o imóvel passou a ter a partir de 2018, propriedades para investimentos na Controladora no montante de R\$ 23.480 em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

No Consolidado, as propriedades para investimento passam a ter o montante em 2023 e 2022 de R\$ 23.892, em função dos imóveis para renda, Salão - Ed Palm Springs, localizado na Avenida Raja Gabaglia, nº 1060, Belo Horizonte - MG, montante de R\$ 412, pertencentes à empresa Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda, estão mantidos a valor de custo de aquisição, uma vez que não houve variação para divulgação entre os valores de mercado versus custo de aquisição.

A movimentação das propriedades para investimentos está demonstrada a seguir:

Controladora	
Saldos em 31 de dezembro de 2021	23.480
Adições	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	23.480
Adições	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	23.480
Consolidado	
Saldos em 31 de dezembro de 2021	23.892
Adições	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	23.892
Adições	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	23.892

8. Impostos e contribuições a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ e CSLL a recuperar	-	6	35	9
Créditos tributários	-	-	-	65
Total	-	6	35	74

9. Outras contas a receber

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Primus Empreendimentos Ltda. (a)	3.221	3.221
3P Negócios Imobiliários (a)	3.220	3.220
Villa Lobos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	11	11
Bora Bora Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	1.296	-
Outros	6	16
Total	7.754	6.468
Circulante	1.313	27
Não circulante	6.441	6.441

(a) Refere-se à venda por parte da empresa Alicerce Empreendimento Ltda. de 90% de participação societária na empresa OVM Empreendimentos Imobiliários Ltda. com saldo a receber junto à Primus Empreendimentos Ltda. no valor de R\$ 3.221, 3P Negócios Imobiliários no valor de R\$ 3.220. O recebimento ocorrerá após lançamento do empreendimento previsto para 2025.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Refere-se a venda da Villa Lobos Empreendimentos Imobiliários Ltda. no valor de R\$ 11. O valor de venda foi estipulado com base no Valor Geral de Venda (VGV) de direito e foi formalizado em memorando de cotistas através de cláusula sigilosa.

(c) Refere-se a adiantamento para futura participação societária na empresa Bora Bora Empreendimento Imobiliário.

10. Investimentos

A composição dos investimentos em controladas e coligadas está demonstrada a seguir:

a) Composição dos investimentos

Investimento - Participação em outras sociedades (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Diretas				
Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda. (controlada)	27.432	33.728	-	-
Indiretas				
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	47.280	42.601
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	-	-	536	562
SCP: Alicerce Habitaré Premo Buritis	-	-	132	132
OVM Empreendimentos Imobiliários	-	-	705	711
Amora Empreendimentos Imobiliários	-	-	2.460	2.462
CSUL Desenvolvimento Urbano S/A	-	-	31.732	30.589
Total	27.432	33.728	82.845	77.057

Provisão para perda em investimento (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Diretas				
Alicerce Empreendimentos Ltda. (coligada)	(40.680)	(43.983)	-	-
Indiretas				
ATG Participações S/A	-	-	(21.372)	(24.037)
Exclusiva Empreend. Imobiliário	-	-	(274)	(243)
SCP: Castor Caparaó Alicerce - QD G	-	-	(3)	(2)
Outras participações	-	-	-	-
Total	(40.680)	(43.983)	(21.649)	(24.282)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Informações a respeito das controladas

Empresas	Participação		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Investimento	Participação nos lucros	Investimento
	2023	2022	2023	2023	2023	2023	2022
Controladas e coligadas							
Nacional	82,08%	82,08%	(7.671)	33.421	27.432	(6.296)	33.728
Alicerce	50,00%	50,00%	6.605	(81.361)	(40.680)	3.303	(43.983)
Total					(13.248)	(2.993)	(10.255)

Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda. (controlada)	31/12/2023	31/12/2022
Número de ações ou cotas possuídas pela Cracóvia Imobiliária S/A	28.265.735	39.833.000
Percentual de participação	82,08%	82,08%
Capital social	34.440	48.533
Patrimônio líquido	33.421	41.092
Total do ativo	33.661	44.894
Receita líquida de vendas	4.999	11.239
Prejuízo do exercício	(7.671)	(8.285)

Alicerce Empreendimentos Ltda. (controlada)	31/12/2023	31/12/2022
Número de ações ou cotas possuídas pela Cracóvia Imobiliária S/A	28.761.845	28.761.845
Percentual de participação	50,00%	50,00%
Capital social	57.524	57.524
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	(81.361)	(87.966)
Total do ativo	107.906	151.952
Receita líquida de vendas	-	-
Lucro líquido do exercício	6.605	6.544

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Movimentação dos investimentos

Descrição	Controladora				31/12/2023
	31/12/2022	Aquisição/redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Diretas					
Nacional	33.728	(11.567)	11.567	(6.296)	27.421
Alicerce	(43.983)	-	-	3.303	(40.680)
Total	(10.255)	(11.567)	11.567	(2.993)	(13.248)
Investimentos (ativo)	33.728				27.432
Provisão para perdas em investimentos (passivo)	(43.983)				(40.680)

Descrição	Controladora				31/12/2022
	31/12/2021	Aquisição/redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	
Diretas					
Nacional	40.528	-	-	(6.800)	33.728
Alicerce	(47.242)	-	-	3.259	(43.983)
Total	(6.714)	-	-	(3.541)	(10.255)
Investimentos (ativo)	40.528	-	-	-	33.728
Provisão para perdas em investimentos (passivo)	(47.242)	-	-	-	(43.983)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Consolidado				
	31/12/2022	Aquisição/redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2023
Indiretas					
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	42.601	24.000	-	(19.321)	47.280
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	562	-	(496)	470	536
SCP: Alicerce Habitare Premo Buritís	132	-	-	-	132
OVM Empreendimentos Imobiliários	711	-	-	(6)	705
Amora Empreendimentos Imobiliários	2.462	-	-	(2)	2.460
CSUL Desenvolvimento Urbano	30.589	-	(4.822)	5.965	31.732
Exclusiva Empreend. Imobiliário	(243)	-	-	(31)	(274)
ATG Participações S/A	(24.037)	-	-	2.665	(21.372)
Outras participações	(2)	-	-	(1)	(3)
Total	52.775	24.000	(5.318)	10.261	61.196
Investimentos (ativo)	77.057				82.845
Provisão para perdas em investimentos (passivo)	(24.282)				(21.649)

Descrição	Consolidado				
	31/12/2021	Aquisição/redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2022
Indiretas					
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	43.085	-	-	(484)	42.601
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	1.272	(754)	(1.047)	1.091	562
SCP: Alicerce Habitare Premo Buritís	132	-	-	-	132
OVM Empreendimentos Imobiliários	714	-	-	(3)	711
Amora Empreendimentos Imobiliários	2.481	-	-	(19)	2.462
CSUL Desenvolvimento Urbano	29.848	-	(1.315)	2.056	30.589
Exclusiva Empreend. Imobiliário	42	-	-	(285)	(243)
ATG Participações S/A	(19.615)	-	(1)	(4.421)	(24.037)
Outras participações	(1)	-	-	(1)	(2)
Total	57.958	(754)	(2.363)	(2.066)	52.775
Investimentos (ativo)	77.532				77.057
Provisão para perdas em investimentos (passivo)	(19.574)				(24.282)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Intangível

	% - Taxas de amortização a.a.	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
Direito de uso de software	20%	-	-
Ágio na aquisição de participações	-	3.079	3.077
Total		3.079	3.077

(*) O ágio é mensurado em transações de combinação de negócios na incorporação da ASM Alicerce, investida da CSUL Desenvolvimento Urbano S.A.

Direito de uso de software	
Custo total em 31/12/2022	133
Adição	-
Baixa	-
Custo total em 31/12/2023	133
Amortização em 31/12/2022	(133)
Adições	-
Baixas	-
Amortização em 31/12/2023	(133)
Saldo líquido em 31/12/2022	-
Saldo líquido em 31/12/2023	-

12. Imobilizado

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e suas controladas estão demonstrados na tabela a seguir:

	% - Taxas de amortização a.a.	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
Edifícios e benfeitorias	4%	-	-
Máquinas e equipamentos	10%	-	4
Veículos	20%	2	3
Móveis e utensílios	10%	-	1
Equipamentos de informática	25%	7	5
Total		9	13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de informática	Veículos	Total
Custo em 31/12/2021	229	146	118	9	502
Adição	3	-	-	-	3
Baixa	-	-	-	-	-
Custo em 31/12/2022	232	146	118	9	505
Adição	-	-	-	-	-
Baixa	(174)	(131)	-	-	(305)
Custo em 31/12/2023	58	15	118	9	200
Depreciação em 31/12/2021	(227)	(144)	(110)	(3)	(484)
Adições	(1)	(1)	(3)	(3)	(8)
Baixas	-	-	-	-	-
Depreciação em 31/12/2022	(228)	(145)	(113)	(6)	(492)
Adições	(4)	(1)	(2)	1	(4)
Baixas	174	131	-	-	305
Depreciação em 31/12/2023	(58)	(15)	(111)	(7)	(191)
Saldo líquido em 31/12/2022	4	1	5	3	13
Saldo líquido em 31/12/2023	-	-	7	2	9

13. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Financiamento capital de giro (a)	11.001	48.636
Total	11.001	48.636

(a) Financiamento capital de giro possuem taxas de juros anuais de CDI + 1,590%. Garantias são aval de sócios através de ações, hipotecas e sessões fiduciárias. Os empréstimos e financiamentos não possuem cláusulas restritivas (covenants).

Em 31 de dezembro de 2024, as parcelas dos empréstimos e financiamentos possuem os seguintes vencimentos:

Consolidado	
Ano de vencimento	Financiamento capital de giro (a)
2024	11.001
Total	11.001

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação sumária dos empréstimos e financiamentos está demonstrada a seguir:

Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31/12/2022	Captações	Juros	Amortização principal	Amortização juros	Saldo em 31/12/2023
Financiamento capital de giro	48.636	-	5.200	(34.607)	(8.228)	11.001
Total	48.636	-	5.200	(34.607)	(8.228)	11.001

Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31/12/2021	Captações	Juros	Amortização principal	Amortização juros	Saldo em 31/12/2022
Financiamento capital de giro	53.114	-	6.807	(7.259)	(4.026)	48.636
Total	53.114	-	6.807	(7.259)	(4.026)	48.636

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Partes relacionadas

Os saldos com partes relacionadas referem-se aos empréstimos à sócios e coligadas, sem incidência de encargos financeiros. Além de constar os valores a receber da redução de capital e dividendos da Costa Laguna SPE Emp. Imobiliário S/A. O saldo está composto, conforme apresentado a seguir:

Consolidado - Ativo circulante	31/12/2023	31/12/2022
Salomão Teixeira de Souza Filho	4.633	9.475
José Aloizio Teixeira de Souza Junior	-	14.345
Cláudia Teixeira de Souza Junqueira	3.187	12.409
Flávia Teixeira de Souza Werneck Cortes	3.181	12.408
MMSJ Consultoria e Participação Ltda.	-	6.012
AA Empreendimentos e Participação S/A	-	6.011
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	66	754
CSUL Desenvolvimento Urbano S/A	935	-
Total	12.002	61.414

Consolidado - Ativo não circulante	31/12/2023	31/12/2022
Amora Empreendimentos Ltda.	478	398
Masb Desenvolvimento Imobiliário S/A	3.009	816
MMSJ Consultoria e Participação Ltda.	1.204	4.000
OVM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	303	303
AA Empreendimentos e Participação S/A	11	-
ATG Participações S/A	14.215	13.804
Alicerce Castor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	109	109
Salomão Teixeira de Souza Filho	136	136
Total	19.465	19.566

Consolidado - Passivo não circulante	31/12/2023	31/12/2022
José Aloízio Teixeira Souza	-	3.500
José Aloizio Teixeira de Souza Junior	411	567
Marcelo Costa Souza	411	567
Salomão Teixeira de Souza	3.723	3.411
Total	4.545	8.045

Consolidado - Passivo não circulante	31/12/2023	31/12/2022
Dreyfus Investors Ltda.	24.006	25.682
Greenhorn Equities Inc.	37.052	39.639
Hertford Group S/A	74.105	79.279
Balkey S/A	13.046	13.957
Total	148.209	158.557

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14.1. Remuneração da administração

Não houve pagamentos de remuneração aos administradores e diretores da Companhia e suas controladas nos exercícios de 2023 e 2022.

15. Obrigações trabalhistas e tributárias

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Obrigações trabalhistas		
Obrigações e provisões trabalhistas	63	70
INSS a recolher	11	13
FGTS a recolher	3	4
Impostos retidos	7	9
Obrigações tributárias		
Impostos de renda e CSLL a recolher	151	108
IRRF retido na fonte	1	4
PIS/Cofins	11	70
ISS	2	15
Outros impostos	1	4
Total	250	297

16. Patrimônio líquido**a) Capital social**

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é de R\$ 77.914 e está representado por 7.791.375.935 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

b) Reserva legal

Constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, observando o limite de 20% do capital. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não foi constituída devido ao prejuízo dos exercícios.

c) Destinação do lucro

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de receber, como dividendo mínimo, 15% do lucro líquido do exercício após as destinações obrigatórias.

17. Receita operacional líquida

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta de vendas	-	11.847
(-) Deduções da receita		
Impostos incidentes sobre vendas	-	(608)
Receita operacional líquida	-	11.239

Todos os valores que compõem as receitas líquidas integram a base para o cálculo de imposto de renda e contribuição social.

Impostos incidentes sobre aluguel, contribuições relacionadas ao PIS (alíquota de 0,65%) e à COFINS (alíquota de 3%).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Custos e despesas por natureza**a) Custo e despesas por natureza**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com pessoal	(40)	(34)	(842)	(878)
Despesas gerais	(1)	(3)	(69)	(69)
Despesas comerciais	-	-	(600)	(4.510)
Depreciações e amortizações	-	-	(6)	(16)
Despesas tributárias	(3)	(2)	(1.099)	(523)
Despesas indedutíveis	-	-	(62)	(96)
Serviços prestados por terceiros	(30)	(16)	(620)	(2.161)
Aluguéis	(12)	(11)	(86)	(83)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	(6.038)
Total	(86)	(66)	(3.384)	(14.374)

b) Classificadas como custos e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	(6.038)
Despesas administrativas, comerciais e gerais	(86)	(66)	(3.384)	(8.336)
Total	(86)	(66)	(3.384)	(14.374)

19. Outras receitas operacionais

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Recuperação de despesas	876	17
Outros	69	-
Total	945	17

20. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	-	-	(6)	(8)
IOF	-	-	(1)	(11)
Juros e multas (a)	-	-	(11.008)	(13.758)
Outras	-	-	(3.016)	(143)
Total	-	-	(14.031)	(13.920)
Receitas financeiras				
Receitas com aplicação de renda fixa	20	24	1.561	12
Rendimento aplicação financeira	-	-	316	407
Juros recebidos	-	1	8.380	6.821
Juros e correções sobre contratos (b)	-	-	4.999	-
Total	20	25	15.256	7.240
Variação cambial, líquida				
Variação cambial, líquida (c)	-	-	11.281	10.701
Total	-	-	11.281	10.701
Efeito líquido de resultado financeiro	20	25	12.506	4.021

(a) Apropriação de juros sobre financiamento capital de giro que possuem taxas de juros anuais de CDI + 1,590% e juros sobre empréstimos de partes relacionadas pessoas jurídicas com taxas anuais de 0,750% e partes relacionadas pessoas físicas com correção de 100% CDI.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Apropriação de juros e correções de venda de imóveis conforme taxas estabelecidas em contratos

(c) Variação cambial sobre empréstimos de partes relacionadas.

21. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidado com base na receita reconhecida.

Tributos correntes

Controladora	31/12/2023	31/12/2022
Receita presumida IR	31	11
IR alíquota vigente 15%	(3)	(2)
Adicional IR	-	-
Imposto de renda apurado no exercício	(3)	(2)
Receita presumida CSLL	31	11
CS alíquota vigente 9%	(2)	(1)
Contribuição social apurada no exercício	(2)	(1)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	(5)	(3)

Consolidado	31/12/2023	31/12/2022
Receita presumida IR	2.689	1.735
IR alíquota vigente 15%	(402)	(260)
Adicional IR	(241)	(147)
Imposto de renda apurado no exercício	(643)	(407)
Receita presumida CSLL	2.689	1.735
CS alíquota vigente 9%	(299)	(213)
Contribuição social apurada no exercício	(299)	(213)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	(942)	(620)

A base de cálculo do imposto foi determinada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) de 100% da receita financeira, para cálculo da contribuição social o percentual é de 12% (doze por cento).

22. Provisão para riscos, ativos contingentes e passivos contingentes

a) Provisão para riscos

A Companhia é parte envolvida em processos cíveis em andamento. Está discutindo essas questões tanto na esfera administrativas como na judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais.

As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, amparada pela opinião de seus consultores legais externos.

Com base em informações de seus assessores legais, a Companhia não possui ações em curso classificadas como prováveis, portanto não constituiu provisão.

b) Ativo contingente e passivo contingente

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, exceto quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não caibam mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo e quando da confirmação da capacidade de sua recuperação por recebimento ou compensação com outro passivo exigível.

Os passivos contingentes, avaliados como de risco de perda possível ou remota, não são provisionados.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possui um montante de R\$ 1.383 de processos considerados como risco possível com base na avaliação dos assessores jurídicos.

23. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

a) Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender as suas necessidades operacionais e financeiras.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia e suas controladas.

Aplicações financeiras

De acordo com a política de aplicações financeiras estabelecida, a Administração da Companhia e suas controladas elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados segundo avaliação do rating de crédito da contraparte em questão, percentual máximo de exposição por instituição de acordo com o rating e percentual máximo do patrimônio líquido do banco.

b) Gestão de risco financeiro

Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e suas controladas expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda e de taxa de juros), risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco da Companhia e suas controladas concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Companhia e suas controladas, sendo as políticas obrigatoriamente aprovadas pelo Conselho de Administração.

b.1) Risco de mercado

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de mudanças nas taxas de juros.

i) Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros da Companhia e suas controladas decorre de aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo. A Administração da Companhia e suas controladas têm como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas.

b.2) Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito e capacidade de liquidar posições de mercado.

A Administração monitora o nível de liquidez da Companhia e suas controladas, considerando o fluxo de caixa esperado em contrapartida às linhas de crédito não utilizadas, a caixa e equivalentes de caixa.

a) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia e suas controladas, ao administrar seu capital, são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia e suas controladas para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras, subtraído do montante de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

24. Eventos subsequentes

A Administração da Companhia e suas controladas avaliam anualmente a ocorrência de eventos subsequentes à data das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Não ocorreram eventos compreendendo a data das demonstrações e a data de sua aprovação que devessem ser ajustados ou divulgados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

* * *