

Teriva Urbanismo S.A.

Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023

Índice

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balanços patrimoniais	9
Demonstrações de resultados	11
Demonstrações de resultados abrangentes	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	15



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Avenida Deputado Jamel Cecílio, 2.496 - Quadra B-22, Lote 04-E
Salas A-103 a A-106 - Jardim Goiás
Edifício New Business Style
74810-100 - Goiânia/GO - Brasil
Caixa Postal 25.425 - CEP 74810-970 - Goiânia/GO - Brasil
Telefone +55 (62) 3604-7900
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e aos administradores da
Teriva Urbanismo S.A.
Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Teriva Urbanismo 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Teriva Urbanismo S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus 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, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia, 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, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento da receita

Ver notas explicativas nº 3.b e 15 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>As controladas e coligadas da Companhia reconhecem suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção ao longo do tempo, conforme o entendimento da Companhia quanto à aplicação do CPC 47 Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular / CVM/ SNC/ SEP nº 02/2018.</p> <p>A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra (POC - Percentage of completion) apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo total e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e conseqüentemente do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Companhia.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram uma abordagem substantiva que incluí, mas não se limita aos seguintes procedimentos:</p> <ul style="list-style-type: none">– Obtivemos o entendimento com os responsáveis da administração acerca das premissas relevantes e dos principais critérios envolvidos na estimativa do orçamento.– Realizamos a revisão retrospectiva da estimativa de orçamento e avaliamos o histórico de custo orçado versus incorrido.– Inspecionamos as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos lançados no exercício. Apuramos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício, dentro de um determinado parâmetro estipulado pela auditoria que considera variações usuais, e obtivemos as explicações da Companhia sobre a razoabilidade destas variações.

Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas do custo total e a incorrer, estágio de conclusão das unidades imobiliárias e o potencial impacto desses assuntos no saldo de contas a receber e sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras consolidadas e o valor do investimento e o respectivo resultado registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

- Confrontamos os índices utilizados pela Companhia e suas controladas no cálculo da atualização monetária das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado.
- Por meio de amostragem, confrontando o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. Além disso, analisamos a apuração do progresso, confrontando o custo incorrido com o custo orçado.
- Recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra.
- Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Provisão para distrato de clientes

Ver notas explicativas nº 3.j e 6 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, a Companhia, e suas controladas, possuem um saldo significativo de contas a receber, que consiste substancialmente no valor de venda das unidades imobiliárias comercializadas.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram uma abordagem substantiva que incluí dos seguintes procedimentos:

Conforme apresentado na notas explicativa nº 3.g a mensuração da provisão para distrato de clientes é realizada com base em estimativas que levam em consideração o histórico de distratos, análise da saúde financeira da carteira de recebíveis, análise de processos em que a Teriva Urbanismo S.A. e suas controladas figuram no pólo passivo.

Mudanças nas premissas utilizadas pela Companhia e suas controladas, nos acordos financeiros com seus clientes ou mudanças nas condições econômicas para o setor podem impactar significativamente o montante da provisão para distrato reconhecida em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e também, o impacto na equivalência patrimonial reconhecido nas demonstrações financeiras da controladora.

Devido à relevância do saldo de contas a receber em aberto, bem como do grau de incerteza relacionado a estimativa da provisão para distrato e ao eventual impacto que alterações nas premissas consideradas para estimativa da provisão para distrato poderiam ter nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse tema um assunto significativo em nossa auditoria.

- Obtivemos o entendimento com os responsáveis da administração acerca das premissas relevantes e dos principais critérios envolvidos na estimativa da provisão para distrato que são:

(1) Histórico de distrato; (2) Identificação de clientes em situação de dificuldade financeira; e (3) Identificação de clientes que tenham aberto processos judiciais contra a Teriva Urbanismo S.A. e/ou suas controladas.

- Realizamos a revisão retrospectiva da estimativa de provisão para distrato e avaliamos a suficiência da provisão constituída em períodos anteriores.

- Verificamos a precisão matemática do cálculo da provisão para distratos com base no recálculo dos índices de distratos e o confronto entre os valores apurados de provisão e os valores contabilizados.

- Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que a estimativa da provisão para distrato e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2022 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 27 de agosto de 2023, sem modificação.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 financeiras.

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 financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter em continuidade operacional.

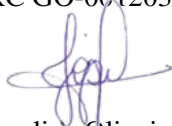
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Goiânia, 17 de setembro de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC GO-001203/O-2 F-GO



Jaqueline Oliveira Silva
Contadora CRC GO-021960/O-7

Teriva Urbanismo S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares reais – R\$)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.339	2.857	10.013	4.910
Aplicações financeiras	5	-	-	-	1.696
Contas a receber de clientes	6	-	-	24.805	11.723
Imóveis a comercializar	7	-	-	5.711	5.151
Adiantamento de comissões	-	-	-	3.491	318
Outros créditos	-	156	179	754	1.367
Total do ativo circulante		2.495	3.036	44.774	25.165
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras	5	2.778	-	2.778	-
Contas a receber de clientes	6	-	-	25.112	39.723
Imóveis a comercializar	7	-	-	3.217	-
Outros Créditos	-	-	-	-	-
Partes relacionadas a receber	8.1	42.748	18.080	13.402	7.408
Realizável a longo prazo		45.526	18.080	44.509	47.131
Investimentos	9	24.402	19.173	9.730	8.513
Imobilizado		221	199	285	210
		24.623	19.372	10.015	8.723
Total do ativo não circulante		70.149	37.452	72.969	55.854
Total do ativo		72.644	40.488	99.298	81.019

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

Teriva Urbanismo S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares reais – R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante					
Fornecedores	-	343	299	844	1.099
Empréstimos e financiamentos	10	8.021	2.294	8.021	21.029
Instrumentos financeiros derivativos	11	258	48	258	48
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	76	87	167	731
Obrigações tributárias	-	-	-	-	-
Provisão para Imposto de renda e contribuição social	-	71	10	210	283
Imposto diferido	13.1	-	-	425	598
Adiantamento de clientes	12	12	5	11.197	3.865
Partes relacionadas a pagar	8.1	8.539	9.787	8.309	12.657
Dividendos a pagar	14.3	2.935	2.651	2.935	2.651
Outros passivos	-	43	32	1.619	359
Total do passivo circulante		20.298	15.213	33.985	43.320
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	34.247	5.730	34.247	5.730
Imposto diferido	13.1	-	-	2.978	2.344
Provisão para demandas judiciais	21	-	-	42	262
Provisão para investimentos descobertos	9	3.229	1.852	143	165
Outros passivos	-	-	-	135	133
Total do passivo não circulante		37.476	7.582	37.545	8.634
Total do passivo		57.774	22.795	71.530	51.954
Patrimônio líquido					
Capital social	14.1	3.745	3.745	3.745	3.745
Reserva legal	14.2	773	773	773	773
Reserva de lucros		10.352	13.175	10.352	13.175
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		14.870	17.693	14.870	17.693
Participação de não controladores		-	-	12.898	11.372
Total do patrimônio líquido		14.870	17.693	27.768	29.065
Total do passivo e do patrimônio líquido		72.644	40.488	99.298	81.019

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

Teriva Urbanismo S.A.

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

(Em milhares reais – R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Receita operacional líquida	15	-	-	18.733	25.128
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	16	-	-	(7.395)	(10.077)
Lucro bruto		-	-	11.338	15.051
Despesas administrativas e gerais	17	(5.913)	(6.032)	(11.184)	(10.472)
Despesas comerciais	17	(410)	(408)	(2.940)	(2.201)
Outras receitas operacionais	19	60	-	62	1.751
Resultado de equivalência patrimonial	9	12.900	16.348	9.613	11.025
(Despesas) receitas operacionais		6.637	9.908	(4.449)	103
Lucro antes das despesas financeiras líquidas e dos impostos		6.637	9.908	6.889	15.154
Receitas financeira		1.117	606	5.456	5.530
Despesas financeiras		(6.258)	(1.746)	(6.006)	(5.531)
Resultado financeiro	18	(5.141)	(1.140)	(550)	(1)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		1.496	8.768	6.339	15.153
Imposto de renda e contribuição social	13.2	(356)	76	(1.232)	(834)
Lucro líquido do exercício		1.140	8.844	5.107	14.319
Atribuído ao controlador				1.140	8.844
Atribuído aos não controladores				3.967	5.475

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

Teriva Urbanismo S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro líquido do exercício	<u>1.140</u>	<u>8.844</u>	<u>5.107</u>	<u>14.319</u>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>1.140</u>	<u>8.844</u>	<u>5.107</u>	<u>14.319</u>
Atribuído ao controlador			1.140	8.844
Atribuído aos não controladores			3.967	5.475

(Em milhares reais – R\$)

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

Teriva Urbanismo S.A.

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

(Em milhares reais – R\$)

	Nota	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros	Total	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 1º de janeiro de 2022		3.745	397	7.900	12.042	15.318	27.360
Lucro líquido do exercício		-	-	8.844	8.844	5.475	14.319
Constituição reserva legal	14.2	-	376	(376)	-	-	-
Transação de capital	9.3	-	-	(139)	(139)	139	-
Dividendos mínimos obrigatórios	14.3	-	-	(2.117)	(2.117)	-	(2.117)
Dividendos adicionais	14.3	-	-	(937)	(937)	(10.044)	(10.981)
Aportes de não controladores		-	-	-	-	484	484
Saldos em 31 de dezembro de 2022		3.745	773	13.175	17.693	11.372	29.065
Lucro líquido do exercício		-	-	1.140	1.140	3.967	5.107
Dividendos mínimos obrigatórios	14.3	-	-	(285)	(285)	-	(285)
Dividendos adicionais	14.3	-	-	(3.678)	(3.678)	(3.373)	(7.051)
Aportes de não controladores		-	-	-	-	932	932
Saldos em 31 de dezembro de 2023		3.745	773	10.352	14.870	12.898	27.768

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

Teriva Urbanismo S.A.

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

(Em milhares reais – R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		1.496	8.768	6.339	15.153
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o fluxo de caixa					
Depreciações		45	41	50	44
Provisão (Reversão) para demandas judiciais		-	-	(161)	179
Juros sobre empréstimos	10/11/18	6.171	1.694	7.790	5.146
Ajuste a valor presente	6	-	-	(120)	(287)
Provisão para distrato	6/7	-	-	(928)	(619)
Equivalência patrimonial	9.3	(12.900)	(16.348)	(9.613)	(11.025)
Ajustes capital de giro					
Contas a receber	6	-	-	2.284	(8.051)
Estoques	7	-	-	(3.084)	3.763
Outros créditos		23	(108)	(2.559)	(900)
Fornecedores		44	(27)	(255)	(118)
Obrigações tributárias e trabalhistas		(60)	(18)	(147)	491
Pagamento de contingências		-	-	(59)	-
	12				
Adiantamento de clientes		7	-	7.332	1.092
Outros passivos		11	30	1.262	35
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		(5.163)	(5.968)	8.131	4.903
Imposto de renda e contribuição social pagos		(247)	(142)	(1.262)	(966)
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	10	(6.624)	(1.795)	(9.040)	(6.136)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(12.034)	(7.905)	(2.171)	(2.199)
Atividades de investimentos					
Aplicações financeiras	5	(2.778)	-	(1.082)	1.393
Partes relacionadas – pagamentos	8	(59.291)	(12.214)	(29.777)	(5.006)
Partes relacionadas – recebimentos	8	15.902	9.572	6.995	7.673
Adição aos investimentos	9	(2.777)	(534)	(1.172)	(525)
Aquisição de imobilizado e intangível		(67)	(95)	(125)	(94)
Distribuição de lucros recebidos	9	12.226	11.939	9.546	7.989
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades de investimentos		(36.785)	8.668	(15.615)	11.430
Atividades de financiamentos					
Captação de empréstimos e financiamentos	10	38.893	-	38.893	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	10	(4.387)	(2.716)	(22.325)	(6.370)
Aportes de não controladores		-	-	932	623
Dividendos pagos a não controladores		-	-	(3.373)	(10.044)
Partes relacionadas - pagamentos	8	(2.000)	-	(4.220)	-
Partes relacionadas – recebimentos	8	19.473	1.766	16.660	4.178
Distribuição de lucros	14	(3.678)	(3.564)	(3.678)	(3.564)
Fluxo de caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamentos		48.301	(4.514)	22.889	(15.177)
(Redução) Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(518)	(3.751)	5.103	(5.946)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	2.857	6.608	4.910	10.856
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	2.339	2.857	10.013	4.910
(Redução) Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(518)	(3.751)	5.103	(5.946)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Teriva Urbanismo S.A. (“Companhia”) foi constituída em 27 de janeiro de 2014, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, tendo como atividade a participação, como acionista ou quotista, em outras sociedades.

A Companhia e suas controladas têm atuação exclusiva no setor imobiliário, tendo como atividade principal o desenvolvimento de projetos de parcelamento de solo sob a forma de loteamentos.

Na data de encerramento das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, possuía participação nas seguintes Companhias:

Descrição	Atividade	% Participação	
		2023	2022
Controlada direta			
Toctao Argon Atibaia Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Hamburgo Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Imperatriz Participações Ltda.	Loteamento	100,00	100,00
Teriva Atibaia Participações Ltda.	Loteamento	100,00	100,00
Teriva Chapecó Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Itu Participações Ltda.	Loteamento	86,96	86,96
Teriva Feira de Santana Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Mundo Novo Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Jeep Participações Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Participações 1 Ltda.	Loteamento	99,99	99,99
Teriva Participações 2 Ltda.	Loteamento	68,36	68,36
Teriva Participações 3 Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Server Serviços Imob. e Administrativos Ltda.	Loteamento	99,00	99,00
Teriva Participações 5 Ltda.	Loteamento	100,00	100,00
Teriva Participações 6 Ltda.	Loteamento	100,00	100,00
Teriva Participações 182 Ltda.	Loteamento	100,00	100,00
Teriva Participações 183 Ltda.	Loteamento	100,00	100,00
Teriva Participações 184 Ltda.	Loteamento	100,00	100,00
Marbeinvest Empreendimentos Imobiliários	Loteamento	60,00	60,00
Teriva Participações 239 Ltda.	Loteamento	100,00	100,00
Teriva Participações 240 Ltda.	Loteamento	100,00	100,00
Teriva Participações 241 Ltda.	Loteamento	79,00	100,00
Por do Sol Residencial Ltda.	Loteamento	100,00	-
Investimento direto em coligadas			
Teriva Varginha Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	15,00	15,00
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	15,00	15,00

Descrição	Atividade	% Participação		
		2023	2022	
Toctao Argon Roca e Pedra de Inoã Emp Imob. SPE Ltda.	Loteamento	-	30,00	
Teriva Campina Grande Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Loteamento	30,33	30,33	
Infínita Aquaville Empreend. Imobiliários Ltda.	Loteamento	1,00	1,00	
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	Loteamento	15,00	15,00	
Teriva Camp. Grande Participações 03 Ltda.	Loteamento	15,00	15,00	
Almeida e Figueiredo Part. Societária Ltda.	Loteamento	10,51	10,51	
Teriva 172 Cabreuva (Participações 4) Ltda.	Loteamento	40,00	40,00	
Marbepar Emp. Imobiliários SPE 1 Ltda.	Loteamento	60,00	60,00	
TG Teriva Empreendimentos Imobiliários (a)	Loteamento	15,00	15,00	
Teriva 124 Participações Ltda.	Loteamento	50,00	-	
Controlada indireta		Por meio de:		
SCP Rendapar Imperatiz	Loteamento	Teriva Imperatriz Participações Ltda.	65,00	40,00
Teriva Atibaia Participações Ltda. – SCP	Loteamento	Teriva Atibaia Participações Ltda.	50,25	45,00
Toctao Argon Atibaia. - SCP	Loteamento	Toctao Argon Atibaia Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00
Investimento indireto em coligadas				
Teriva Camp. Grande Participações 02 Ltda. (a)	Loteamento	TG Teriva Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00

(a) Em 2022, a Companhia transferiu a participação direta da Teriva Campina Grande Participações 02 Ltda. para a investida direta TG Teriva Empreendimentos Imobiliários.

Em 2023, a Companhia registrou capital circulante líquido negativo na controladora e positivo no consolidado de (R\$ 17.803) e R\$ 10.789 (R\$ 12.177 e R\$ 18.155 em 2022), respectivamente. A administração entende que mesmo apresentando capital circulante negativo, possui lastros suficientes para fazer frente às suas obrigações de curto prazo. É importante considerar que atualmente há 2 empreendimentos em início de construção (Teriva 241 e Por do Sol), cuja receita contratada e ainda não computada nas demonstrações financeiras em função da prática contábil de reconhecimento de receita pela evolução de conclusão da obra (POC) é de R\$ 61.289 (nota 20). Adicionalmente, é válido mencionar que dos (R\$ 17.803) de capital circulante líquido negativo na controladora, R\$ 12.025 são relacionados a saldo com partes relacionadas e dividendos a pagar.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

a) Declaração de conformidade (em relação às normas Brasileiras de Contabilidade e CVM)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Embora a Companhia não seja regulada pela CVM, a Administração optou pela adoção das normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, incluindo os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico CPC 47.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na gestão das operações da Companhia.

b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, inclusive, o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são elaboradas em real, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora. Todas as informações financeiras apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d) Principais julgamentos e estimativas contábeis

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revistas.

A seguir são apresentados julgamentos e estimativas contábeis relevantes:

- (i) Custo orçado das obras;
- (ii) Provisões para distratos; e
- (iii) Provisão para perdas esperadas de clientes.

e) Data de aprovação das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela diretoria da Companhia em 17 de setembro de 2024.

3. Políticas contábeis materiais

a) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 (R3) e compreendem as informações da Companhia e de suas controladas mencionadas na Nota 1.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

(i) Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidas de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

(ii) Participação de *acionistas* não-controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

(iii) Perda de controle

Quando a entidade perde o controle sobre uma controlada, a Companhia desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

(iv) Investimentos em entidades contabilizados pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas. As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite a Companhia controle compartilhado da entidade e dá a Companhia direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, investimentos em controladas também são contabilizados com o uso desse método.

(v) Eliminação na consolidação

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos não controladores nos investimentos em que a Companhia detém controle do capital da investida, com poder de governar as políticas financeiras e operacionais.

b) Reconhecimento de receita

Vendas de bens e imóveis (incorporação imobiliária)

(i) Após a conclusão da construção do empreendimento

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

(ii) Antes da conclusão da construção do empreendimento

Para o reconhecimento de receita e custos nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, a Companhia segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

O reconhecimento de receita ocorre ao longo do tempo, com base no percentual da evolução da obra (POC) (Percentage of Completion method), observando os seguintes procedimentos:

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo orçado total, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa;
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e pelos custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.
- O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do exercício na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Receita com prestação de serviços

A receita de serviços é reconhecida no resultado, na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita líquida é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e encargos sobre vendas. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização. As receitas da Companhia são decorrentes da prestação de serviços de aprovação de projeto, gestão de carteira e cobrança.

c) Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou à sua emissão.

A classificação subsequente depende da finalidade dos ativos e dos passivos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos e passivos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros.

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao valor justo por meio do resultado abrangente (VJORA); ou ao valor justo por meio do resultado (VJR).

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado e valor justo por meio do resultado, e os passivos financeiros não derivativos na categoria de passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

Ativos financeiros

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

Ativos financeiros que são mantidos dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros são classificados como a VJORA.

Todos ativos financeiros que não são classificados ao custo amortizado ou a VJORA, conforme descrito acima, são mensurados a VJR.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia e suas controladas tinham apenas ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado compreendem: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, outros créditos e partes relacionadas.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR.

Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.

Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia e suas controladas tinham apenas passivos financeiros ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados ao custo amortizado compreendem: empréstimos e financiamentos, fornecedores, adiantamento de clientes, outros passivos, partes relacionadas e dividendos a pagar.

(iii) Desreconhecimento

A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia e suas controladas transferem os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia e suas controladas também desreconhecem um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são

substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia e suas controladas tenham atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(v) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia e suas controladas possuem instrumentos financeiros derivativos, de natureza SWAP, nos exercícios apresentados.

(vi) Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimentos em outros fins.

(vii) Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização – reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1.a. O contas a receber de vendas de imóveis está sujeito ao reajuste anual do IPCA acrescido de juros fixados em 1% ao mês, sendo essa atualização considerada receita de incorporação imobiliária, uma vez que a Companhia financia as vendas parceladas aos seus clientes e os juros fazem parte de sua operação principal, apresentadas como receita operacional.

(viii) Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

Os custos de 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 forem prováveis que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Ademais, todos os custos de empréstimos atualmente são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

d) Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois o menor e estão compostos por terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos. Os custos dos imóveis são formados por gastos com: aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros) e despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

(i) Orçamento de obra

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

(ii) Permuta de terrenos

Nas obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de lotes a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado 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, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.b.

e) Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição ou construção, acrescido, quando aplicável, de juros capitalizados durante o período de construção, para os casos de ativos qualificáveis, líquido de depreciação acumulada e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização, quando aplicável.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados 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

Os terrenos registrados separadamente dos demais ativos, não são depreciados. A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear de acordo com a vida útil estimada de cada parte de um item do imobilizado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

f) Arrendamentos

O reconhecimento contábil é feito no início do arrendamento pelo valor presente de pagamentos previstos em contrato. Os juros relacionados ao arrendamento são reconhecidos na demonstração do resultado, como despesa financeira durante o período de vigência contratual.

Ao firmar os contratos a Companhia avalia se esses contratos são ou contém arrendamentos. O contrato é, ou contém, um arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado, por um prazo estipulado, em troca de uma contraprestação definida.

A Companhia e suas controladas classificaram somente os contratos de aluguéis de imóveis como arrendamentos de acordo com a norma, e optaram por utilizar as isenções propostas pela norma sobre contratos de arrendamentos de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamentos qualificáveis para registro em balanço patrimonial.

g) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e suas controladas são tributadas pelo lucro presumido, as bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social foram apuradas às alíquotas de 8% e 12%, em função da atividade operacional praticada, aplicadas sobre o montante da receita bruta segundo a

legislação vigente. Sobre a base de cálculo, para o imposto de renda, são aplicadas às alíquotas de 15%, acrescida de 10% sobre o que exceder R\$ 60 trimestrais e a contribuição social corrente calculada à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social correntes ativos e passivos são apresentados pelo seu montante líquido, conforme requerido pelo Pronunciamento Técnico CPC 32.

As despesas com Imposto de renda e contribuição social correntes são reconhecidas no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no Patrimônio líquido ou em Outros resultados abrangentes.

h) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, quando aplicáveis, 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.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária. Já nas vendas de unidade concluídas, uma vez que as contas a receber estão sujeitas a atualização de juros praticados pelo mercado, não é praticável o ajuste a valor presente.

i) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota Explicativa nº 3.b.

j) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas tem 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. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação, refletindo a melhor estimativa do risco envolvido.

(i) *Provisão para distrato*

A Companhia avalia periodicamente o histórico de distratos e a saúde financeira da carteira de recebíveis, tendo acompanhamento analítico caso a caso e identificação detalhada para possíveis renegociações pontuais. O objetivo e estratégia adotados pela administração é sempre de reter o cliente. O processo é iniciado desde a análise de concessão do crédito e acompanhado mensalmente pela equipe comercial. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram as perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Ex: i) atrasos no pagamento das parcelas; ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; iii) avaliação histórica, entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

(ii) *Provisão para demandas judiciais*

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas são efetuados de acordo com os critérios definidos no pronunciamento aplicável, que apresenta os seguintes conceitos:

Ativos contingentes – Não são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, exceto quando o Grupo possui total controle do processo de realização financeira do ativo ou quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis sobre as quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo.

Passivos contingentes – São contabilizados com base na avaliação dos consultores jurídicos do Grupo, considerando a natureza das ações, a existência de processos anteriores, o posicionamento dos tribunais e a complexidade da causa, sempre que (i) a perda for avaliada como provável; (ii) os valores possam ser mensurados com suficiente segurança; e (iii) haja a perspectiva de uma provável saída de recurso. Para as perdas classificadas como possíveis, os passivos não são contabilizados, devendo ser divulgados em nota explicativa. As perdas consideradas como remotas não são registradas nem divulgadas.

k) Redução ao valor recuperável dos ativos

(i) *Ativos não financeiros*

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia e suas controladas incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos exercícios apresentados.

(ii) *Ativos financeiros*

Um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor ou indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos exercícios apresentados.

Provisão para perdas esperadas de créditos

Em linha com as políticas de cobrança, renegociações pontuais e análise detalhada da carteira de recebíveis, a administração reforça que não havia concentração significativa de saldos vencidos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 que não estivessem sendo devidamente tratados e renegociados, conforme o caso. Além disso, os contratos com clientes preveem a retomada do imóvel/terreno em caso de inadimplência, o que reduz o risco de perda da Companhia e suas controladas.

l) Benefício pós-emprego

A Companhia não possui benefício pós-emprego, conforme definição do Pronunciamento Técnico CPC 33 (R1) – Benefícios a Empregados.

m) Novas normas e interpretações ainda não vigentes

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2023. A Companhia e suas controladas não adotaram essas normas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

- Classificação dos passivos como circulante ou não circulante e passivos não circulantes com Covenants (alterações ao CPC 26/IAS 1);
- Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40/IFRS 7);
- Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06/IFRS 16); e
- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21).

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	-	-	137	87
Bancos	1.301	142	2.705	1.582
Aplicação financeira	1.038	2.715	7.171	3.241
Total	2.339	2.857	10.013	4.910

Compreendem os saldos de caixa e depósitos bancários à vista. As aplicações financeiras correspondem a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações sem expectativa de perda de valor, são remuneradas em aproximadamente entre 95% e 102,25% em 2023 (de 101% e 102,5% em 2022) de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante	-	-	-	1.696
Não circulante	2.778	-	2.778	-
Total	2.778	-	2.778	1.696

As aplicações financeiras correspondem a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI vinculadas as garantias da operação de securitização de carteira contratada em julho de 2021 (Nota Explicativa nº 11) e são remuneradas em 98% no ano de 2022 e 100% para o ano de 2023 de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Em 31 de dezembro de 2022, o montante da aplicação de R\$ 1.696 foi reclassificado para ativo circulante, em função da liquidação antecipada da operação de crédito de recebíveis imobiliários (CRI) em maio de 2023, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 10.

Em maio de 2023, a Companhia celebrou operação estruturada por meio de securitização de recebíveis imobiliários (Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI), junto a True Securitizadora S.A. no montante de R\$ 39.000. Este recurso será destinado para operação de giro da Companhia. Como garantia vinculada a esta operação, as respectivas aplicações financeiras em CDB e fundos referenciados DI foram contratadas com as mesmas características e remuneração da aplicação vinculada ao CRI anterior.

6. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber de clientes	51.185	53.470
(-) Provisão para distrato	(1.267)	(1.903)
(-) Ajuste a valor presente	(1)	(121)
Total	49.917	51.446
Circulante	6.360	11.723
Não circulante	43.557	39.723

O contas a receber de vendas de imóveis está sujeito ao reajuste anual do IPCA acrescido de juros fixados em 1% ao mês, qual é apresentada como componente da receita de incorporação imobiliária, uma vez que a Companhia financia as vendas parceladas aos seus clientes e os juros fazem parte de sua operação principal, apresentadas como receita operacional.

A Companhia efetua a provisão para distratos quando em sua análise é identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida, assim representadas em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e deduzidas das parcelas recebidas.

A taxa média aplicada para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foi de 0,79% e 0,83% ao mês, respectivamente, sendo essa a taxa média definida pelo departamento comercial com base na análise individual do perfil dos empreendimentos da Companhia, revisada e atualizada regularmente.

Abertura de vencimento do contas a receber de clientes por incorporação

O saldo do contas a receber de clientes registrado na contabilidade é o reflexo da aplicação do método porcentagem de conclusão (POC), no reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias. Assim, o total da carteira de recebíveis dos contratos celebrados até a data das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que incluem, além do contas a receber mencionado acima, as receitas a apropriar, estão assim representados:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Curto prazo	20.077	13.747
Longo prazo	81.535	43.231
Total - contas a receber financeiro	101.612	56.978
(-) Vendas contratadas a apropriar (Nota Explicativa nº 20)	(61.283)	(7.042)
(+) adiantamento de clientes (Nota Explicativa nº 12)	10.856	3.534
(-) Provisão para distrato	(1.267)	(1.903)
(-) Ajuste a valor presente	(1)	(121)
(=) Saldo contábil - contas a receber de clientes	49.917	51.446

Composição dos saldos por idade de vencimento – aging financeiro

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Vencidos	948	969
Até 06 meses	860	891
De 06 meses a 01 ano	57	78
Acima de 01 ano	31	-
A vencer	100.6644	56.009
Até 06 meses	12.850	7.484
De 06 meses a 01 ano	11.007	5.294
Acima de 01 ano	76.807	43.231
Total a receber financeiro	101.612	56.978

Composição dos saldos por idade de vencimento – aging list contábil

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Vencidos	948	969
Até 06 meses	860	891
De 06 meses a 01 ano	57	78
Acima de 01 ano	31	-
A vencer	48.969	50.477
Até 06 meses	12.850	6.299
De 06 meses a 01 ano	11.007	4.455
Acima de 01 ano	25.112	39.723
Total a receber financeiro	49.917	51.446

7. Imóveis a comercializar

Referem-se a loteamentos lançados e em andamento, destinados à comercialização dos lotes imobiliários. São avaliados ao custo de aquisição que correspondem ao valor justo e pelo custo de formação, respectivamente.

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Loteamentos em comercialização – em construção	1.689	877
Loteamentos em comercialização – concluídos	2.690	2.013
Loteamentos (terrenos)	1.040	1.792
Gastos com projetos	2.347	-
Juros capitalizados	401	-
Provisão para distrato	761	469
Total	8.928	5.151
Circulante	5.711	5.151
Não circulante	3.217	-

8. Partes relacionadas

8.1. Operações de mútuos

Saldo composto por valores adiantados a título de distribuição de dividendos e operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e coligadas, sendo que estas operações não possuem remuneração conforme acordo entre as partes e não possuem vencimento determinado.

A expectativa de realização da Administração é de longo prazo. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Ativos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Rodrigo Pazetti Romera	-	-	357	357
Toctao Urbanismo S.A.	-	-	-	-
Mauá Participações Estruturadas S.A.	350	350	350	350
Teriva Campina Grande Empreendimentos Imob. Ltda.	-	264	-	264
Teriva Campina Grande Participações 02 Ltda.	-	1.240	-	1.240
Teriva Campina Grande Participações 03 Ltda.	21	20	21	20
Toctao Argon Roca e Pedra de Inôa Emp. Imobiliários SPE Ltda.	764	764	764	764
Teriva Imperatriz Participações Ltda.	6.165	7.486	-	-
Toctao Argon Atibaia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	18.353	1.127	-	-
Teriva Hamburgo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	540	473	-	-
Teriva Chapecó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	133	135	-	-
Teriva Itu Participações Ltda.	64	54	-	-
Teriva Feira de Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	476	18	-	-
Teriva Atibaia	1.132	-	-	-
SCP Toctao Argon Romera Atibaia SPE	120	120	-	-
Teriva Novo Mundo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	200	4	-	-
Server Serviços Imobiliários e Administrativos Ltda.	1.806	797	-	-
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	677	412	677	412
Teriva Participações 01 Ltda.	622	19	-	-
Teriva Participações 02 Ltda.	782	555	-	-
Teriva Participações 04 Ltda.	971	541	971	541
Almeida e Figueiredo Participações Ltda.	892	875	892	875
Teriva Participações 05 Ltda.	22	22	-	-
Marbeinvest Empreendimentos Imobiliários Spe2	116	144	-	-
Teriva 182 Participações	399	218	-	-
Argon Urbanismo Ltda.	246	580	246	580
Romera Incorporadora Eireli	-	-	-	-
Condomínio Horizontal Residencial Teriva H3Par Participações Ltda. - CRPR	-	-	6	6
Melzzy Participações Ltda. - CRPR	-	-	-	-
SCP Rendapar Imperatriz	512	532	-	-
Alfio Messias	-	-	895	895
Teriva 183 Participações	29	40	-	-
Teriva 184 Participações	619	301	-	-
Teriva Participações 06	30	26	-	-
TG Teriva Participações	-	107	-	107
Teriva 139 Participações	-	1	-	-
Teriva 140 Participações	-	1	-	-
Teriva 241 Participações	-	1	-	-
Ana Paula R Aiolo	-	-	80	42
Marbella Empreendimentos imobiliários	4.866	-	4.866	-
Teriva Jeep – Crpr	73	-	-	-
Teriva Participações 03 - Crpr	6	-	-	-
Teriva 239 Participações - Crpr	11	-	-	-
Teriva 240 Participações - Crpr	1	-	-	-
Por Do Sol Residencial – Crp	892	-	-	-
Teriva 124 Participacoes - Crpr	127	-	127	-
Srg Empreend. Imob. Spe Ltda	-	-	1.235	-
Outros - Minoritários nas SPEs	731	853	1.915	955
Total	42.748	18.080	13.402	7.408
Passivos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Toctao Urbanismo S.A.	4.034	2.324	4.034	2.324
Leonardo Pinheiro Gasparini	-	-	171	171
Teriva Paiva Empreendimentos	4	4	4	4
Roca Comercio e Participações	18	18	18	18
Infinita Aquaville Empreend. Imob. - Nc	17	-	17	-
Teriva Campina Grande	24	24	24	24
Teriva Atibaia	-	-	-	-
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imobiliários	-	1.194	-	1.194
Marbepar Empreendimentos Imobiliários SPE1 Ltda.	590	4.488	590	4.488
Teriva Campina Grande 2	442	442	442	442
H3Par Participações	-	-	1.235	2.420
Melzzy Participações	-	-	137	269
Alfio Messias	-	900	-	900
Paulo Germano	393	393	393	393
Antonio Carlos Mendes - Dpr Nc	600	-	600	-
Atibella Empreendimentos Imobiliários Ltda - Dpr	600	-	600	-
Teriva 241 - Dpr Nc	1.816	-	-	-
Gilbratar Participações - Drp Nc	-	-	35	-
Petunia Participações - Dpr Nc	1	-	1	-
Outros - Minoritários nas SPEs	-	-	8	10
Total	8.539	9.787	8.309	12.657

Movimentação de partes relacionadas – Individual 2023

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Pagtos</u>	<u>Rectos</u>	<u>Reclassificação</u>	<u>Saldo final</u>
Ativo	18.080	59.291	(15.902)	(18.721)	42.748
Passivo	(9.787)	2.000	(19.473)	18.721	(8.539)
Efeito líquido	8.293	61.291	(35.375)	-	34.209

Movimentação de partes relacionadas – Individual 2022

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Pagtos</u>	<u>Rectos</u>	<u>Reclassificação</u>	<u>Saldo final</u>
Ativo	16.472	12.214	(9.572)	(1.034)	18.080
Passivo	(9.055)	-	(1.766)	1.034	(9.787)
Efeito líquido	7.417	12.214	(11.338)	-	8.293

Movimentação de partes relacionadas – Consolidado 2023

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Pagtos</u>	<u>Rectos</u>	<u>Reclassificação</u>	<u>Saldo final</u>
Ativo	7.408	29.777	(6.995)	(16.788)	13.402
Passivo	(12.657)	4.220	(16.660)	16.788	(8.309)
Efeito líquido	(5.249)	33.997	(23.655)	-	5.093

Movimentação de partes relacionadas – Consolidado 2022

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Pagtos</u>	<u>Outros</u>	<u>Rectos</u>	<u>Reclassificação</u>	<u>Saldo final</u>
			(a)			
Ativo	10.294	5.006	(5.336)	(2.337)	(219)	7.408
Passivo	(8.698)	-	-	(4.178)	219	(12.657)
Efeito líquido	1.596	5.006	(5.336)	(6.515)	-	(5.249)

(a) Saldo referente a valores pagos em anos anteriores e no ano aos não controladores, a título de antecipação de dividendos, os quais foram inicialmente classificados no ativo com partes relacionadas e posteriormente transferidos para dividendos pagos.

8.2. Remuneração dos administradores

Até 31 de dezembro de 2023, a Companhia não remunerou os administradores, além da distribuição de lucros no montante de R\$ 3.679. Em 2022, a remuneração além da distribuição de lucros foi de R\$ R\$ 817.

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Participação societária – ativo	24.001	19.173	9.730	8.513
Juros capitalizados (a)	401	-	-	-
Total Ativo	24.402	19.173	9.730	8.513
Ativo - investimento	24.001	19.173	9.730	8.513
Passivo - Provisão para investimento - descoberto	(3.229)	(1.852)	(143)	(165)
Total Participação societária	20.772	17.321	9.587	8.348

(a) juros incorridos decorrentes da operação de crédito contratada em 2023 pela Companhia (CRI-nota 10), o qual está em utilização nas obras de infra-estrutura de investidas. Os juros capitalizados referem-se a proporcionalidade das unidades em estoques de tais investidas. Para fins de consolidado, este juros capitalizados foram reclassificados aos estoques (Nota explicativa 7).

9.2. Informações dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2023

Investimentos	%	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício	AFAC de não controladores	Controladora		Consolidado	
								Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Participação direta											
Toctao Argon Atibaia Empreend. Imobiliários SPE	99,00	34.100	21.097	13.003	889	708	6.883	6.059	701		
Teriva Hamburgo Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	267	541	(274)	-	(28)	-	(270)	(27)		
Teriva Campina Grande Empreend. Imobiliários	30,33	19.076	867	18.209	(1.310)	(614)	1.051	4.011	(186)	4.011	(186)
Teriva Campina Grande Particip 03 Ltda.	15,00	73	21	52	-	-	-	8	(0)	8	(0)
Teriva Imperatriz Participações Ltda. - Consolidado	100,00	16.260	10.310	5.950	3.885	1.609	2.308	3.643	1.609		
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imobiliários Ltda.	15,00	1.979	114	1.865	311	445	-	258	67	258	67
Teriva Atibaia Participações Ltda.	100,00	6.409	1.753	4.656	7.182	1.311	2.298	2.358	1.311		
Teriva Varginha Empreend. Imobiliários Ltda.	15,00	10.144	94	10.050	335	6.572	-	1.506	986	1.506	986
Teriva Chapecó Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	2	133	(131)	-	1	-	(130)	1		
Teriva Itu Participações Ltda.	86,96	42	64	(22)	-	(2)	-	(18)	(2)		
Teriva Feira de Santana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	-	501	(501)	-	(484)	-	(496)	(479)		
Teriva Mundo Novo Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	174	199	(25)	-	(21)	-	(24)	(21)		
Teriva Jeep Participações Ltda.	99,00	72	72	(0)	-	0	-	(0)	0		
Infinita Aquaville Empreendimentos imobiliários Ltda.	1,00	7.274	338	6.936	356	265	5.646	13	3	13	3
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	15,00	1.148	1.423	(275)	1.055	(149)	-	(42)	(22)	(41)	(22)
Teriva Participações 1 Ltda.	99,99	637	650	(13)	-	(10)	-	(13)	(10)		
Teriva Participações 2 Ltda.	68,36	1.283	792	491	-	(11)	-	52	(7)		
Teriva Participações 3 Ltda.	99,00	-	6	(6)	-	(0)	-	(6)	(0)		
Teriva 172 Cabreuva (Participações 4) Ltda.	40,00	935	978	(43)	-	(35)	-	(100)	(14)	(100)	(14)
Server Serviços Imob. E Administrativos Ltda.	99,00	143	2.195	(2.052)	1.467	(891)	-	(2.031)	(880)		
Almeida e Figueiredo Part. Societária Ltda.	10,51	4.449	892	3.557	-	895	-	497	94	497	94
Marbepar Emp. Imobiliários SPE 1 Ltda.	60,00	16.130	13.557	2.573	29.897	11.837	-	973	7.102	973	7.102
Teriva Participações 5 Ltda.	100,00	22	22	0	-	-	-	0	0		
Teriva Participações 6 Ltda.	100,00	27	30	(3)	-	(2)	-	(3)	(2)		
Teriva Participações 182 Ltda.	100,00	406	401	5	-	(2)	-	6	(2)		
Teriva Participações 183 Ltda.	100,00	27	29	(2)	-	-	-	(2)	0		
Teriva Participações 184 Ltda.	100,00	592	671	(79)	-	(51)	-	(79)	(51)		
Marbeinvest Empreendimentos Imobiliários	60,00	371	118	253	-	(6)	-	240	(4)		
TG Teriva Empreendimentos Imobiliários	15,00	13.599	72	13.527	-	3.488	-	2.463	347	2.463	347
Teriva Participações 239 Ltda.	100,00	-	11	(11)	-	(20)	-	(11)	(20)		
Teriva Participações 240 Ltda.	100,00	-	1	(1)	-	-	-	(1)	0		
Teriva Participações 241 Ltda.	79,00	8.320	7.385	935	2.987	560	-	8	443		
Por Do Sol Residencial Empreendimentos Imob. Spe	100,00	6.687	4.782	1.905	2.373	705	-	1.904	705		
Teriva Participações 124 Ltda.	50,00	1.135	126	1.009	-	(2)	-	(1)	(1)	(1)	(1)
Total								20.772	11.641	9.587	8.376

Teriva Urbanismo S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2023

Em 31 de dezembro de 2022

Investimentos	%	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício	AFAC de não controladores	Controladora		Consolidado	
								Investimento	Equivalência patrimonial	Investimento	Equivalência patrimonial
Participação direta											
Toctao Argon Atibaia Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	99,00	38.877	22.816	16.061	10.900	3.604	8.412	7.573	3.568		
Teriva Hamburgo Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	237	483	(246)	-	(71)	-	(243)	(69)		
Toctao Argon Roca e Pedra de Inoã Emp. Imob. SPE Ltda.	30,00	800	764	36	-	-	-	(41)	-	(41)	-
Teriva Campina Grande Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	30,33	22.557	1.346	21.211	12.576	7.686	1.002	4.936	2.324	4.936	2.324
Teriva Campina Grande Particip 02 Ltda. (a)	-	8.338	3.639	4.699	8.362	3.591	-	(19)	110	(19)	110
Teriva Campina Grande Particip 03 Ltda.	15,00	73	20	53	-	(7)	-	8	(1)	8	(1)
Teriva Imperatriz Participações Ltda. - Consolidado	100,00	16.145	12.670	3.475	8.811	2.536	1.442	2.033	2.536		
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imobiliários Ltda.	15,00	5.656	124	5.532	(329)	3	-	808	-	808	-
Teriva Atibaia Participações Ltda.	100,00	6.206	4.154	2.052	4.257	185	1.005	1.047	185		
Teriva Varginha Empreend. Imobiliários Ltda.	15,00	8.874	205	8.669	61	7.913	-	1.299	1.187	1.300	1.187
Teriva Chapecó Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	3	135	(132)	-	(1)	-	(130)	(1)		
Teriva Itu Participações Ltda.	86,96	35	54	(19)	-	(4)	-	(17)	(3)		
Teriva Feira de Santana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	-	18	(18)	-	(18)	-	(17)	(18)		
Teriva Mundo Novo Empreend. Imobiliários Ltda.	99,00	-	4	(4)	-	(4)	-	(4)	(4)		
Teriva Jeep Participações Ltda.	99,00	-	-	(0)	-	(0)	-	-	-		
Infinita Aquaville Empreendimentos imobiliários Ltda.	1,00	8.846	446	8.400	(21)	14	7.357	14	-	14	-
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	15,00	333	458	(125)	-	(92)	-	(19)	(15)	(19)	(15)
Teriva Participações 1 Ltda.	99,00	15	28	(13)	-	(12)	-	(13)	(12)		
Teriva Participações 2 Ltda.	68,36	506	567	(61)	-	(48)	-	(42)	(33)		
Teriva Participações 3 Ltda.	99,00	-	6	(6)	-	(5)	-	(6)	(6)		
Teriva 172 Cabreuva (Participações 4) Ltda.	40,00	327	543	(216)	-	(203)	-	(86)	(81)	(86)	(81)
Server Serviços Imob. E Administrativos Ltda.	99,00	44	1.214	(1.170)	1.159	(770)	-	(1.158)	(763)		
Almeida e Figueiredo Part. Societária Ltda.	10,51	3.964	875	3.089	-	1.585	-	449	166	449	166
Marbepar Emp. Imobiliários SPE 1 Ltda.	60,00	19.985	19.034	951	16.028	8.059	-	-	4.836	-	4.836
Teriva Participações 5 Ltda.	100,00	22	22	-	-	-	-	-	-		
Teriva Participações 6 Ltda.	100,00	25	26	(1)	-	(1)	-	(1)	(1)		
Teriva Participações 182 Ltda.	100,00	215	217	(2)	-	(1)	-	(2)	(1)		
Teriva Participações 183 Ltda.	100,00	27	39	(12)	-	(12)	-	(12)	(12)		
Teriva Participações 184 Ltda.	100,00	279	317	(38)	-	(38)	-	(38)	(38)		
Marbeinvest Empreendimentos Imobiliários	100,00	163	151	12	-	-	-	(2)	(2)		
TG Teriva Empreendimentos Imobiliários (a)	15,00	5.663	220	5.443	-	3.981	-	998	597	998	597
Teriva Participações 239 Ltda.	100,00	-	1	(1)	-	(1)	-	(1)	(1)		
Teriva Participações 240 Ltda.	100,00	-	1	(1)	-	(1)	-	(1)	(1)		
Teriva Participações 241 Ltda.	100,00	9	10	(1)	-	(1)	-	8	(1)		
Total								17.321	14.446	8.348	9.123

a) Durante o exercício de 2022, a Companhia integralizou a participação direta de 15% na investida Teriva Campina Grande Participações 02 Ltda. na investida TG Teriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.

9.3. Movimentação dos investimentos

Investimentos - Controladora

Em 31 de dezembro de 2023

	Saldo inicial	Adição/Baixa	Equivalência patrimonial	Distribuição de dividendos	Distribuições desproporcionais de lucros (a)	Investimento
Infinita Aquaville Empreend. Imob.	15	(5)	3	-	-	13
Teriva Campina Grande Empr. Imob.	4.936	-	(186)	(160)	(579)	4.011
Toctao Argon Roca E Pedra De Inoa Empr. Imob.	(41)	41	0	-	-	-
Teriva Imperatriz	2.033	1	1.609	-	-	3.643
Toctao Argon Atibaia Empreend. Imob.	7.573	-	701	(2.237)	22	6.059
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imob.	808	-	67	(1.440)	823	258
Teriva Hamburgo	(243)	-	(27)	-	-	(270)
Teriva Atibaia	1.047	-	1.311	-	-	2.358
Teriva Varginha	1.299	-	986	(1.817)	1.038	1.506
Teriva Chapeco Empreend.	(131)	-	1	-	-	(130)
Teriva Itu Participacoes	(16)	-	(2)	-	-	(18)
Teriva Feira De Santana	(17)	-	(479)	-	-	(496)
Teriva Mundo Novo	(3)	-	(21)	-	-	(24)
Teriva Jepp Participações Ltda	(0)	-	0	-	-	(0)
Server Serviços Imobiliários E Adm. Ltda	(1.159)	8	(880)	-	-	(2.031)
Teriva Mundo Paiva Participacoes	(20)	0	(22)	-	-	(42)
Teriva Participações 01 Ltda	(13)	10	(10)	-	-	(13)
Teriva Participações 02 Ltda	(41)	100	(7)	-	-	52
Teriva Participações 03 Ltda	(6)	-	(0)	-	-	(6)
Teriva 172 Cabreuva Ltda	(86)	-	(14)	-	-	(100)
Teriva Participações 06 Ltda	(1)	-	(2)	-	-	(3)
Marbepar Empreendimentos Imobiliarios Spe1 Ltda	0	-	7.102	(6.129)	-	973
Teriva Campina Grande Participacoes 2 Ltda	(19)	19	0	-	-	-
Teriva Campina Grande Participacoes 3 Ltda	8	-	(0)	-	-	8
Almeida E Figueiredo Participacoes Ltda	448	-	94	-	(45)	497
Teriva 182 Participações	(2)	10	(2)	-	-	6
Teriva 183 Participações	(12)	10	0	-	-	(2)
Teriva 184 Participações	(38)	10	(51)	-	-	(79)
Marbeinvest Empreendimentos Imobiliários	(2)	246	(4)	-	-	240
Tg Teriva Empreendimentos Ltda	998	1.118	347	-	-	2.463
Teriva 239 Participacoes	(1)	10	(20)	-	-	(11)
Teriva 240 Participacoes	(1)	-	-	-	-	(1)
Teriva 241 Participacoes	8	0	443	(443)	-	8
Por Do Sol Residencial Empreendimentos Imob.Spe	-	1.199	705	-	-	1.904
Teriva 124 Participacoes Ltda	-	-	(1)	-	-	(1)
Total	17.321	2.777	11.641	(12.226)	1.259	20.772

(a) Registrado na rubrica de Outras receitas e despesas operacionais na demonstração de resultado.

Investimentos – Consolidado

Em 31 de dezembro de 2023

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adição</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Distribuições desproporcionais de lucros (a)</u>	<u>Baixa</u>	<u>Investimento</u>
Infinita Aquaville Empreend. Imob.	15	(5)	0	3	0	-	13
Teriva Campina Grande Empr. Imob.	4.937	(1)	(160)	(186)	(579)	-	4.011
Toctao Argon Roca E Pedra De Inoa Empr. Imob.	(41)	41	0	0	0	-	-
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imob.	808	(0)	(1.440)	67	823	-	258
Teriva Varginha	1.299	0	(1.817)	986	1.038	-	1.506
Teriva Mundo Paiva Participacoes	(19)	0	0	(22)	0	-	(41)
Teriva 172 Cabreuva Ltda	(86)	0	0	(14)	0	-	(100)
Marbepar Empreendimentos Imobiliarios Spe1 Ltda	0	0	(6.129)	7.102	0	-	973
Teriva Campina Grande Participacoes 2 Ltda	(19)	19	0	0	0	-	-
Teriva Campina Grande Participacoes 3 Ltda	8	0	0	(0)	0	-	8
Almeida E Figueiredo Participacoes Ltda	448	0	0	94	(45)	-	497
Tg Teriva Empreendimentos Ltda	998	1.118	0	347	0	-	2.463
Teriva 124 Participacoes Ltda	0	0	0	(1)	0	-	(1)
Total	8.348	1.172	(9.546)	8.376	1.237	-	9.587

(a) Registrado na rubrica de equivalência patrimonial na demonstração de resultado.

Investimentos - Controladora

Em 31 de dezembro de 2022

	Saldo inicial	Adição/Baixa	Equivalência patrimonial	Distribuição de dividendos	Distribuições desproporcionais de lucros (a)	Investimento
Toctao Argon Atibaia Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	4.005	-	3.568	-	-	7.573
Teriva Hamburgo Empreend. Imobiliários Ltda.	(174)	-	(69)	-	-	(243)
Toctao Argon Roca e Pedra de Inoã Emp. Imob. SPE Ltda.	(41)	-	-	-	-	(41)
Teriva Campina Grande Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	2.669	136	2.324	-	(193)	4.936
Teriva Campina Grande Particip 02 Ltda.	(112)	(17)	110	-	-	(19)
Teriva Campina Grande Particip 03 Ltda.	9	-	(1)	-	-	8
Teriva Imperatriz Participações Ltda. (b)	(352)	(151)	2.536	-	-	2.033
Teriva Alto Vila Paiva Empreend. Imobiliários Ltda.	808	-	-	-	-	808
Teriva Atibaia Participações Ltda.	4.812	-	185	(3.950)	-	1.047
Teriva Varginha Empreend. Imobiliários Ltda.	1.032	-	1.187	(3.153)	2.233	1.299
Teriva Chapecó Empreend. Imobiliários Ltda.	(130)	-	(1)	-	-	(131)
Teriva Itu Participações Ltda.	(13)	-	(3)	-	-	(16)
Teriva Feira de Santana Empreend. Imobiliários Ltda.	1	-	(18)	-	-	(17)
Teriva Mundo Novo Empreend. Imobiliários Ltda.	1	-	(4)	-	-	(3)
Teriva Jeep Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-
Infinita Aquaville Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	5	-	-	-	15
Teriva Rock SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	(5)	-	(15)	-	-	(20)
Teriva Ponta Grossa Serviços Agropecuários Ltda.	-	-	-	-	-	-
Teriva Participações 1 Ltda.	(1)	-	(12)	-	-	(13)
Teriva Participações 2 Ltda. (b)	(12)	4	(33)	-	-	(41)
Teriva Participações 3 Ltda.	-	-	(6)	-	-	(6)
Teriva Participações 4 Ltda. (b)	(13)	8	(81)	-	-	(86)
Teriva Participações 5 Ltda.	-	-	-	-	-	-
Teriva Participações 6 Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
Server Serviços Imob. E Administrativos Ltda.	(396)	-	(763)	-	-	(1.159)
Almeida e Figueiredo Part. Societária Ltda.	420	-	166	-	(138)	448
Marbepar Emp. Imobiliários SPE 1 Ltda.	-	-	4.836	(4.836)	-	-
Teriva Participações 182 Ltda.	(1)	-	(1)	-	-	(2)
Teriva Participações 183 Ltda.	-	-	(12)	-	-	(12)
Teriva Participações 184 Ltda.	-	-	(38)	-	-	(38)
Marbeinvest Empreendimentos Imobiliários	-	-	(2)	-	-	(2)
TG Teriva Empreendimentos Imobiliários	-	401	597	-	-	998
Teriva Participações 239 Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
Teriva Participações 240 Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
Teriva Participações 241 Ltda.	-	9	(1)	-	-	8
Total	12.517	395	14.446	(11.939)	1.902	17.321

(a) Registrado na rubrica de equivalência patrimonial na demonstração de resultado; e

(b) No início de 2022, houve alteração de participação societária (aumento/diminuição) destas três investidas, gerando R\$ 139 de perda, a qual foi registrada diretamente ao patrimônio líquido a título de transação de capital.

Investimentos - Consolidado

Em 31 de dezembro de 2022

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adição</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Distribuições desproporcionais de lucros (a)</u>	<u>Baixa</u>	<u>Investimento</u>
Toctao Argon Roca e Pedra de Inoã Emp. Imob. SPE Ltda.	(41)	-	-	-	-	-	(41)
Teriva Campina Grande Empreend. Imob. SPE Ltda.	2.670	136	-	2.324	(193)	-	4.937
Teriva Campina Grande Particip. 02 Ltda.	(112)	(17)	-	110	-	-	(19)
Teriva Campina Grande Particip. 03 Ltda.	9	-	-	(1)	-	-	8
Teriva Alto Vila Paiva Empr. Imob. Ltda.	808	-	-	-	-	-	808
Teriva Varginha Emp. Imob. Ltda.	1.032	-	(3.153)	1.187	2.233	-	1.299
Infinita Aquaville Emp. Imob. Ltda.	10	5	-	-	-	-	15
Teriva Mundo Paiva Participações Ltda.	(4)	-	-	(15)	-	-	(19)
Teriva Ponta Grossa Serv. Agropecuários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Teriva 172 Cabreuva (Participações 4) Ltda.	-	(5)	-	(81)	-	-	(86)
Almeida e Figueiredo Part Societária Ltda.	420	-	-	166	(138)	-	448
Marbepar Emp Imobiliários SPE 1 Ltda.	-	-	(4.836)	4.836	-	-	-
TG Teriva Empreendimentos Imobiliários	-	401	-	597	-	-	998
Total	4.792	520	(7.989)	9.123	1.902	-	8.348

(a) Registrado na rubrica de equivalência patrimonial na demonstração de resultado.

10. Empréstimos e financiamentos

Composição dos saldos por instituição financeira

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Banco BBM (a)	5.379	8.024	5.379	8.024
True Securitizadora (c)	36.889	-	36.889	-
True Securitizadora (b)	-	-	-	18.735
Total	42.268	8.024	42.268	26.759
Circulante	8.021	2.294	8.021	21.029
Não circulante	34.247	5.730	34.247	5.730

- (a) Empréstimo obtido em moeda estrangeira (US\$-dólar) com juros incidentes de $\text{libor}+3,23\% \text{ a.a.}$, com prazo de amortização de janeiro de 2022 a vencimento final em junho de 2026. Garantia é composta por cessão fiduciária de direitos creditórios;
- (b) Garantia da operação é a carteira de recebíveis do próprio empreendimento e aplicação financeira (Nota Explicativa nº 5). Foi emitida em julho de 2021, CCB de 1º série com juros de 8% a.a. e correção pelo IPCA (mesma taxa de correção/juros da carteira) e vencimento final em junho de 2029. Operação foi liquidada antecipadamente em 17 de maio de 2023;
- (c) Garantia da operação é a carteira de recebíveis de empreendimentos de controladas (investidas Toctao Argon Atibaia e Marbepar Empreendimentos Imobiliários), cujo saldo devedor da carteira em 31/12/2023 montava em R\$ 32.525 e R\$ 24.249, respectivamente e aplicação financeira (Nota Explicativa nº 5). Foi emitida em maio de 2023, CCB de 1º série com juros de 3,5% a.a., acrescido da variação do CDI., com pagamentos mensais de juros e principal e vencimento final em abril de 2030;

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	8.024	10.889	26.759	34.167
Captações	38.893	-	38.893	-
Juros (a)	6.362	1.646	7.981	5.098
Pagamento – principal	(4.387)	(2.716)	(22.325)	(6.370)
Pagamento - juros	(6.624)	(1.795)	(9.040)	(6.136)
Saldo final	42.268	8.024	42.268	26.759

- (a) Dos juros incorridos em 2023, R\$ 401 na controladora foram alocados no ativo, no grupo de investimentos e R\$ 401 no consolidado alocados como estoques. O saldo de R\$5.961 na controladora (R\$ 7.580 no consolidado) na demonstração de resultado no grupo de despesa financeira e no consolidado, R\$ 5.482 em despesa financeira e R\$ 2.098 alocado no custo.

Cronograma de vencimento dos saldos de 31 de dezembro de 2023

Descrição	BBM	True	Total
Vencimento em 2024	2.196	5.825	8.021
Vencimento em 2025	2.122	5.825	7.947
Vencimento em 2026	1.061	5.825	6.886
Vencimento em 2027	-	5.825	5.825
Vencimento após 2027	-	13.589	13.589
Total	5.379	36.889	42.268

Cronograma de vencimento dos saldos de 31 de dezembro de 2022

Descrição	Total Controladora		True	Total Consolidado
	BBM			
Vencimento em 2023	2.294	2.294	18.735	21.029
Vencimento em 2024	2.340	2.340	-	2.340
Vencimento em 2025	2.280	2.280	-	2.280
Vencimento em 2026	1.110	1.110	-	1.110
Total	8.024	8.024	18.735	26.759

Compromissos (“covenants”)

Em relação às cláusulas contratuais restritivas (“covenants”) financeiras, o contrato vigente com a True Securitizadora exige da Companhia a manutenção da razão entre Dívida Líquida e EBITDA (“Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization”, que traduzido para o português significa: “Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização”) em patamar igual ou inferior a 3,5 vezes. Considera-se como dívida líquida a somatória das rubricas de “Empréstimos e financiamentos” do passivo circulante e não circulantes, deduzida das rubricas “Caixa e equivalentes de caixa” e “Título e valores mobiliários” (Fundo de liquidez da operação). Para tal cálculo considera-se o EBITDA do exercício social e o cálculo é apresentado até o dia 30 de abril do exercício subsequente.

Caso o valor estabelecido do cálculo acima seja superior ao ali previsto, a Securitizadora notificará a Companhia para que recomponha o Fundo de Liquidez (TVM) de modo a garantir o enquadramento do referido covenant em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da notificação.

A Companhia acompanha o cumprimento das cláusulas restritivas anualmente.

11. Instrumentos financeiros derivativos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Swap (BBM) (a)	258	48	258	48
Total	258	48	258	48

(a) Operação de swap junto ao Banco BBM, derivado do contrato de empréstimo em moeda estrangeira (US\$-dólar). A troca foi “dólar/juros libor+3,23%” ao ano por “CDI+3,01%” ao ano.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo negativo para a Companhia era de R\$ 258 (R\$ 48 em 2022).

12. Adiantamento de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamento de clientes (a)	-	-	10.856	3.534
Créditos a identificar de clientes	9	-	338	331
Outros	3	5	3	-
Total	12	5	11.197	3.865

(a) Os recebimentos de parcelas do preço de unidades imobiliárias vendidas, superiores aos créditos a receber, são registrados como adiantamento de cliente e os valores dos adiantamentos de clientes são reconhecidos no resultado, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.b.

13. Impostos e contribuições

13.1. Impostos com recolhimento diferido

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de lotes (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1)).

Os impostos com recolhimento diferidos são compostos por IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
Contas a receber de clientes (a)	-	-	50.809	53.470
(-) Provisão para distratos	-	-	(1.267)	(1.903)
(-) Adiantamento de clientes	-	-	-	(3.534)
Outros	-	-	-	-
Total	-	-	49.542	48.033
Imposto diferido – circulante	-	-	425	598
Imposto diferido – não circulante	-	-	2.978	2.344
Total	-	-	3.403	2.942
Alíquota efetiva	-	-	6,8%	6,1%

- (a) Composto por empreendimentos, cujo saldo contábil do contas a receber é maior que o adiantamento de clientes. Para os empreendimentos, cujo saldo do adiantamento de clientes é superior ao contas a receber contábil, o imposto recolhido é classificado como impostos antecipado no grupo de outros créditos.

13.2. Despesa com imposto de renda e contribuição social

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida de distratos	-	-	23.060	29.082
Receita serviços	-	-	1.606	1.272
Receita financeira	1.115	606	1.533	1.101
CSLL	101	(21)	440	313
IRPJ	255	(55)	792	521
Total despesa com IR e CSLL	356	(76)	1.232	834
Imposto corrente	331	152	1.418	1.008
Imposto diferido	25	(228)	(186)	(174)

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é representado por 3.854.524 ações ordinárias nominativas sem valor nominal, assim distribuídas:

Posição acionária	Ações	%
Toctao Urbanismo S.A.	1.669.494	43,19%
Argon Urbanismo Ltda.	1.212.209	31,36%
Renda Portuguesa Eireli	210.668	5,45%
Bruno Salvador Ferreira de Mello	193.273	5,00%
Marco Aurelio Marques Pereira	386.547	10,00%
Vinicius Martins Ribeiro	193.273	5,00%
Total	3.865.464	100,00%
		R\$
Capital subscrito		3.865
Capital a integralizar		(120)
Capital subscrito		3.745

14.2. Reserva legal

A reserva legal será constituída, após a absorção do prejuízo acumulado, em 5% do lucro líquido ajustado, limitado a 20% do capital social conforme Lei nº 6.404/76.

14.3. Distribuição de lucros

O estatuto assegura aos acionistas um dividendo mínimo, calculado com base em 25% do lucro ajustado nos termos do Artigo 202. da Lei nº 6.404/76, após absorvido os prejuízos acumulados e constituição de reserva legal. O saldo remanescente do lucro terá futuras destinações.

Descrição	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	1.140	8.844
Constituição de reserva legal (5% ao limite de 20% do capital)		(376)
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	(285)	(2.117)
Distribuição complementar	(3.678)	(937)
Destinado à reserva de lucros / (absorvido reserva de lucros)	(2.823)	5.414
Saldo de dividendos a pagar no início do exercício	2.651	3.161
Dividendos mínimos obrigatórios	285	2.117
Distribuição complementar	3.678	937
Dividendos pagos	(3.679)	(3.564)
Saldo de dividendos a pagar no encerramento do exercício	2.935	2.651

15. Receita operacional líquida

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Venda de lotes	29.860	37.986
Receita de serviços	1.606	1.272
(-) Ajuste a valor presente	121	287
(-) Impostos incidentes sobre a receita	(1.078)	(1.085)
(-) Provisão/Reversão para distratos	(72)	452
(-) Distratos e descontos efetivos	(11.704)	(13.784)
Total	18.733	25.128

16. Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimento Imperatriz	(625)	(1.848)
Empreendimento Argon Atibaia	488	(3.490)
Empreendimento Teriva Atibaia	(3.162)	(4.526)
Empreendimento Por do Sol	(747)	-
Empreendimento Teriva 241	(1.543)	-
Provisão para distratos	292	(213)
Juros de financiamentos	(2.098)	-
Total	(7.395)	(10.077)

17. Gastos por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Salários e ordenados	(323)	(365)	(1.055)	(934)
13º salário	(28)	(34)	(54)	(124)
Férias	(41)	(40)	(68)	(188)
INSS	(99)	(113)	(287)	(287)
FGTS	(31)	(51)	(93)	(106)
Encargos sobre férias	1	0	(4)	(50)
Alimentação	(315)	(159)	(599)	(258)
Plano de saúde	(413)	(372)	(692)	(581)
Transporte	(22)	(8)	(99)	(34)
Outros gastos com pessoal	(1)	(39)	(8)	(67)
Serviço de terceiros (a)	(2.779)	(3.243)	(5.063)	(4.207)
Despesas gerais (b)	(1.793)	(1.536)	(2.708)	(3.411)
Propaganda e publicidade	(167)	(288)	(906)	(422)
Comissões e corretagens	(198)	(120)	(1.449)	(1.771)
Despesas com estande de vendas	-	-	(320)	(1)
Outras despesas comerciais	(45)	-	(265)	(7)
Depreciação e amortização	(45)	(41)	(50)	(44)
Despesas tributárias	(24)	(31)	(404)	(181)
Total	(6.323)	(6.440)	(14.124)	(12.673)

Despesas administrativas e gerais	(5.913)	(6.032)	(11.184)	(10.472)
Despesas comerciais	(410)	(408)	(2.940)	(2.201)
Total	(6.323)	(6.440)	(14.124)	(12.673)

- (a) Refere-se na maior parte a serviços terceirizados de consultorias tributárias, de engenharia, auditorias e serviços advocatícios, centralizados principalmente na Controladora; e
- (b) Refere-se aos gastos com viagens e estadias do pessoal administrativo, manutenções de veículos utilizados pela Administração, serviços de correspondência bancária, materiais de escritório e limpeza, pagamento de taxas de associação de classe e outras despesas de menor relevância relacionadas a manutenção da Administração da Companhia.

18. Resultado financeiro

Receita financeira	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Descontos obtidos	2	91	39	91
Rendimento de aplicação financeira	1.115	515	1.534	1.010
Juros recebidos	-	-	3.883	4.429
Total	1.117	606	5.456	5.530
Despesa financeira				
Juros passivos	(3)	144	(79)	(38)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(5.961)	(905)	(5.482)	(4.357)
Swap (instrumentos financeiros derivativos)	(210)	(789)	(210)	(789)
Despesas bancárias	(84)	(196)	(235)	(347)
Total	(6.258)	(1.746)	(6.006)	(5.531)
Resultado financeiro	(5.141)	(1.140)	(550)	(1)

19. Outras receitas e despesas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ganho (perda) com distribuição desproporcional de lucros	-	-	-	1.751
Outras receitas	60	-	63	-
Total	60	-	63	1.751

20. Resultado de venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas em conformidade com a Nota Explicativa nº 3.b. para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamento de clientes. O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	66.869	27.694
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(5.874)	(21.178)
Distratos incorridos – efeito receita	288	526
Receita bruta a apropriar com venda de imóveis	61.283	7.042
Custos orçados dos imóveis vendidos	(28.239)	(13.345)
Custos incorridos	2.358	9.973
Distratos incorridos – efeito custo	(68)	(21)
Compromissos com custos orçados a apropriar	(25.949)	(3.393)
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	35.334	3.649
% - lucro bruto	58%	52%

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo incorrido das unidades em estoque	1.689	-
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	17.111	-
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	18.800	-

21. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são parte em processos de natureza civil e fiscal, os quais foram classificados como perda provável em R\$ 42 (R\$ 262 em 2022).

Em 31 de dezembro de 2023, havia 1 processo de natureza civil e 1 processo de natureza fiscal no montante de R\$ 15 (R\$ 563 em 2022), classificados como perda possível.

Processos de natureza civil referem-se a questionamentos relacionados a distratos de vendas (valores a serem ressarcidos) e fiscal relativo a cobrança de iptu.

22. Gestão de riscos de instrumentos financeiros

a) Considerações gerais e políticas

São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos.

Durante o exercício de 2023 e 2022, a Companhia manteve operações com instrumentos financeiros derivativos, decorrente de SWAP para troca de taxa do empréstimo em dólar.

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.

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

Aplicações financeiras

De acordo com a Política de Aplicações Financeiras estabelecida, a Administração da Companhia elege as instituições financeiras que oferecem as melhores taxas 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.

Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 10.

Contas correntes com partes relacionadas

Na Companhia, os saldos com partes relacionadas são referentes à administração de caixa único (caixa e equivalentes de caixa) pela Administração, não havendo encargos financeiros sobre essas transações.

Instrumentos financeiros – Classificação

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os instrumentos financeiros estavam assim resumidos e classificados:

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa (nota 4)	2.339	2.857	10.013	4.910
Contas a receber de clientes (nota 6)	-	-	49.917	51.446
Aplicações financeiras (nota 5)	2.778		2.778	1.696
Passivos financeiros				
Custo amortizado				
Fornecedores	343	299	844	1.099
Empréstimos e financiamentos (nota 10)	42.268	8.024	42.268	26.759
Valor justo				
Instrumentos financeiros derivativos (nota 11)	258	48	258	48

b) Gestão de risco financeiro

Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõe 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 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 diretoria da Companhia, sendo as políticas obrigatoriamente aprovadas pelos diretores em conjunto. A tesouraria identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de proteger a Companhia contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros e câmbio.

b.1) Risco de mercado

A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios.

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande entidade do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras entidades que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização; as margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.
-

b.2) Risco de crédito

A Companhia está sujeita a riscos de crédito relacionados aos instrumentos financeiros contratados na gestão de seus negócios. Consideram baixo o risco de não liquidação das operações que mantêm em instituições financeiras com as quais operam, que são consideradas pelo mercado como de primeira linha.

b.3) Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores em bancos suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos negócios da Companhia, a tesouraria mantém flexibilidade na captação mediante a manutenção de linhas de crédito compromissadas.

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

Gestão de capital

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

Consolidado	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos/Swap (notas 10/11)	42.526	26.807
(-) Caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras	(12.791)	(6.606)
(Notas Explicativas nºs 4 e 5)		
Dívida líquida	29.735	20.201
Total patrimônio líquido	27.768	29.065
(=) Relação dívida líquida s/ capital	107%	70%

c) Análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação, A Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa de juros. O principal ativo é aplicação financeira e o Contas a receber por venda de lotes/imóveis, os quais estão atrelados à variação do CDI e IPC-A, respectivamente. O principal passivo é empréstimos e financiamentos o qual está atrelado à variação do CDI (IPCA em 2022) e dólar com swap no CDI.

A Companhia apresenta adiante a análise de sensibilidade considerando a projeção de taxas alinhadas com previsões do mercado, sendo a variação usual esperada sobre o CDI, IPC-A e IGPM corroborativas com a da Selic, a Administração proporcionalizou a variação da meta Selic para 2023 com a taxa efetivo de 2023 e assim projetou a CDI estimada para 2024 em similar proporção.

Definimos o cenário provável para os próximos 12 meses, e a partir deste simulamos variações de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções do indexador.

Consolidado

Operação	Posição em dez./2023	Fator de risco	Cenário razoavelmente possível	Desvalorização		Valorização	
				50%	25%	50%	25%
				Aplicações financeiras	9.949	CDI	9,64%
Receita projetada			959	480	719	1.439	1.199
Contas a receber	51.185	IPCA	3,71%	1,86%	2,78%	5,57%	4,64%
Receita projetada			1.899	949	1.424	2.848	2.374
Empréstimo e financiamentos	(36.889)	CDI	9,64%	4,82%	7,23%	14,46%	12,05%
Despesa projetada			(3.556)	(1.778)	(2.667)	(5.334)	(4.445)
Empréstimo e financiamentos	(5.379)	US\$	R\$5/9,64%	R\$2,5/4,82%	R\$3,75/7,23%	R\$7,5/14,46%	R\$6,25/12,05%
Despesa projetada	e Swap	para cdi	(933)	(3.460)	(2.196)	1.595	331
Impacto líquido			(1.631)	(3.809)	(2.720)	548	(541)

Consolidado

Operação	Posição em dez./2022	Fator de risco	Cenário razoavelmente possível	Desvalorização		Valorização	
				50%	25%	50%	25%
				Aplicações financeiras	3.241	CDI	13%
Receita projetada			421	211	316	632	527
Contas a receber	53.470	IPCA	6%	3,00%	4,50%	9,00%	7,50%
Receita projetada			3.208	1.604	2.406	4.812	4.010
Empréstimo e financiamentos	(18.735)	IPCA	6%	3,00%	4,50%	9,00%	7,50%
Despesa projetada			(1.124)	(562)	(843)	(1.686)	(1.405)
Empréstimo e financiamentos	(8.024)	US\$	R\$5/13%	R\$2,5/6,5%	R\$3,75/7,23%	R\$7,5/14,46%	R\$6,25/12,05%
Despesa projetada	Swap	para cdi	(1.068)	3.479	1.207	(5.611)	(3.338)
Impacto líquido			1.437	4.732	3.086	(1.853)	(206)

23. Evento subsequente

Reforma Tributária no Brasil

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

Operação de crédito

A Companhia por meio de suas controladas Por Do Sol Residencial Empreendimentos Imob.Spe e Teriva 241 Participações Ltda. contratou em julho de 2024 operações de CCB (Cédula de Crédito Bancário) no valor de R\$ 7.500 e R\$ 12.500, respectivamente, com taxa de juros de 2,55% ao ano, acrescido de 100% da variação do CDI, com carência de 6 meses e amortização em 42 meses, início fevereiro de 2025 até julho de 2028 e com garantia fiduciária dos recebíveis e aval de sócios.

* * *