

TANGO PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Acionistas e Administradores
TANGO PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da **Tango Participações e Comércio S.A.** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da **Tango Participações e Comércio S.A.** e suas controladas (Consolidado) que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como, as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

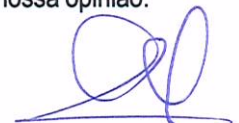
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da **Tango Participações e Comércio S.A.**, em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada, da **Tango Participações e Comércio S.A.**, em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à entidade, 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 9, as controladas mantêm transações com partes relacionadas em valores relevantes e com condições específicas definidas entre si. Consequentemente, o resultado de suas operações pode ser diferente daquele que seria obtido de transações efetuadas em condições de mercado ou com terceiros. Nossa opinião não está ressalvada em função deste assunto.

Outros Assuntos

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas comparativas de 31 de dezembro de 2022

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas comparativamente, foram auditadas por nós que emitimos relatório, sem ressalvas, em 19 de junho de 2023.

Responsabilidades da administração e da governança 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.

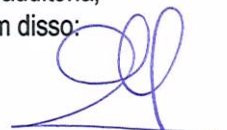
Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações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

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor 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, estejam 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 individuais e consolidadas.

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



- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo (SP), 30 de abril de 2024.

ALFREDO HIRATA
Contador CRC (SC) nº 0018.835/O-7-T-SP

TANGO PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022			31/12/2023	31/12/2022		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	36.891	16.898	40.693	21.079	Fornecedores	13	515	718	15.007	7.610
Contas a receber de clientes	5	-	-	23.080	23.705	Empréstimos e financiamentos	14	-	-	542	8.748
Imóveis a comercializar	6	10.872	10.512	17.006	14.993	Impostos, taxas e contribuições a recolher		296	106	4.223	3.454
Ativo biológico	8	-	-	1.837	1.049	Provisões sociais		2	6	462	519
Adiantamentos diversos	5	41	41	3.665	7.376	Adiantamento de clientes	16	-	-	707	707
Impostos a recuperar		830	522	2.621	2.298	Impostos e contribuições de recolhimento diferidos	19	-	-	1.206	1.197
Outros créditos		-	-	3.744	4.190	Outras contas a pagar	17	9	9	5.867	7.282
Total dos ativos circulantes		48.634	27.973	92.646	74.690	Total do passivo circulante		822	839	28.014	29.517
						NÃO CIRCULANTE					
NÃO CIRCULANTE						Empréstimos e financiamentos	14	-	-	2	10.373
Contas a receber de clientes	5	-	-	27.076	27.626	Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	2.375	2.375
Outros créditos	5	-	-	-	8.177	Adiantamento de clientes	16	-	-	27.418	27.418
Depósitos judiciais e ativos contingentes	18	-	-	2.210	2.205	Impostos e contribuições de recolhimento diferidos	19	-	-	2.062	2.102
Imóveis a comercializar	6	-	-	2.415	2.415	Contas a pagar com partes relacionadas	9	33.960	33.960	30	36
Contas a receber com partes relacionadas	9	-	-	22.520	23.334	Provisão para perdas com investimentos	10	-	-	13.882	13.884
Investimentos	10	54.477	31.971	3.632	3.459	Provisão para riscos	18	5.029	5.029	73.870	82.109
Propriedade para investimento	11	38.791	38.791	81.460	80.321	Total do passivo não circulante		38.989	38.989	119.639	138.297
Imobilizado	12	-	-	17.785	4.501						
Intangível		-	-	3	14	Patrimônio líquido	19				
Total dos ativos não circulantes		93.268	70.762	157.101	152.051	Capital social		30.936	30.936	30.936	30.936
						Reserva de lucros		71.155	27.971	71.155	27.971
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		102.091	58.907	102.091	58.907
						Participação de não controladores		-	-	3	20
						Total do patrimônio líquido		102.091	58.907	102.094	58.927
TOTAL DOS ATIVOS		141.902	98.735	249.747	226.741	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		141.902	98.735	249.747	226.741

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TANGO PARTICIPAÇÕES E COMERCIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RECEITA LÍQUIDA	20	2.860	1.752	79.784	99.760
CUSTOS	21	-	(294)	(16.351)	(10.482)
LUCRO BRUTO		2.860	1.458	63.433	89.278
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas gerais e administrativas	21	(536)	(557)	(6.939)	(13.797)
Despesas comerciais	21	(303)	-	(436)	(522)
Despesas tributárias	21	(13)	(10)	(2.911)	(1.548)
Outras receitas e despesas, líquidas		-	-	14.654	-
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	10	57.165	56.352	(499)	(707)
LUCRO/(PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		59.173	57.243	67.302	72.704
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	22	(283)	(22)	(2.780)	(8.541)
Receitas financeiras	22	1.361	230	1.618	1.239
		1.078	208	(1.162)	(7.302)
LUCRO/(PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		60.251	57.451	66.140	65.402
Imposto de renda e contribuição social corrente	23	(477)	(349)	(6.378)	(8.181)
Imposto de renda e contribuição social diferido	23	-	-	15	(119)
RESULTADO DO EXERCÍCIO		59.774	57.102	59.777	57.102
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A:					
Participação de controladores				59.774	57.102
Participação de não controladores				3	-
Resultado por Ação		3,98	1,85		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TANGO PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital social	Reserva Legal	Reserva de lucros	Lucros / (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido atribuído aos controladores	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021		<u>30.936</u>	<u>2.242</u>	<u>568</u>	<u>-</u>	<u>33.746</u>	<u>20</u>	<u>33.766</u>
Resultado do exercício		-	-	-	57.102	57.102	-	57.102
Distribuição de lucros	19.3	-	-	-	(31.941)	(31.941)	-	(31.941)
Ajuste de avaliação patrimonial em investidas		-	2.855	-	(2.855)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros		-	-	22.306	(22.306)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2022		<u>30.936</u>	<u>5.097</u>	<u>22.874</u>	<u>-</u>	<u>58.907</u>	<u>20</u>	<u>58.927</u>
Resultado do exercício		-	-	-	59.774	59.774	3	59.777
Distribuição de lucros	19.3	-	-	-	(16.590)	(16.590)	(20)	(16.610)
Ajuste de avaliação patrimonial em investidas		-	2.989	-	(2.989)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros		-	-	40.195	(40.195)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023		<u>30.936</u>	<u>8.086</u>	<u>63.069</u>	<u>-</u>	<u>102.091</u>	<u>3</u>	<u>102.094</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TANGO PARTICIPAÇÕES E COMERCIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Resultado do exercício	59.774	57.102	59.777	57.102
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	(57.165)	(56.352)	499	707
Depreciações e amortizações	-	-	1.485	993
Provisão para riscos	-	-	(8.239)	261
Provisão para perdas	-	-	-	16
Impostos de recolhimento diferido	-	-	9	145
Redução (aumento) nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	-	-	1.175	6.767
Imoveis a comercializar	(360)	(10.372)	(2.013)	(7.864)
Ativo biológico	-	-	(788)	(399)
Impostos a recuperar	(308)	(232)	(323)	(699)
Depósitos judiciais	-	-	(5)	13
Outros créditos	-	-	8.623	1.291
Adiantamentos diversos	-	(41)	3.712	(3.162)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(203)	718	7.345	580
Impostos, taxas e contribuições a recolher	170	103	752	2.372
Provisões sociais	(4)	6	(57)	239
Outras contas a pagar	-	-	(1.385)	2.198
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>1.904</u>	<u>(9.068)</u>	<u>70.567</u>	<u>60.560</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Partes relacionadas	34	23.334	814	13.916
Aquisição/baixa de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	-	-	(14.769)	(2.057)
Propriedades para investimento	-	-	(1.139)	(473)
Dividendos recebidos de controladas	<u>34.645</u>	<u>29.941</u>	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>34.679</u>	<u>53.275</u>	<u>(15.094)</u>	<u>11.386</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Variação líquida de empréstimos e financiamentos	-	-	(18.577)	(34.459)
Partes relacionadas	-	(5.747)	(672)	(596)
Dividendos distribuídos	<u>(16.590)</u>	<u>(31.941)</u>	<u>(16.610)</u>	<u>(31.941)</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(16.590)</u>	<u>(37.688)</u>	<u>(35.859)</u>	<u>(66.996)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>19.993</u>	<u>6.519</u>	<u>19.614</u>	<u>4.950</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	16.898	10.379	21.079	16.129
No fim do exercício	36.891	16.898	40.693	21.079
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>19.993</u>	<u>6.519</u>	<u>19.614</u>	<u>4.950</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TANGO PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Tango Participações e Comércio S/A. ("Companhia") foi constituída em 2001, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e tem por objeto social a participação em outras sociedades controladas, como sócia-cotista, bem como a administração de bens próprios, a compra, a venda e a locação de imóveis e a gestão administrativa de empreendimentos imobiliários. O desenvolvimento dos empreendimentos por incorporação imobiliária é efetuado por meio de suas controladas criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento com responsabilidade social e ambiental.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, as interpretações e as orientações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia e autorizadas para a emissão em 30 de abril de 2024.

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas. O controle sobre essas empresas é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. Em 31 de dezembro de 2023, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação das empresas controladas descritas na Nota Explicativa nº 10.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas, e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia.

Na consolidação são eliminados os investimentos nas controladas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as empresas, destacando-se a parcela de participação dos acionistas não controladores em controladas.

2.4. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia são avaliados com base no método da equivalência patrimonial.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária.

A participação societária é demonstrada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis das controladas e coligadas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

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

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

2.5. Moeda funcional

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia estão apresentadas na moeda funcional da controladora, ou seja, em reais (R\$).

2.6. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.7. Contas a receber de clientes de incorporação e perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante), apresentados como contas a receber, são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo o valor do saldo dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com as respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente quando os efeitos forem materiais. As perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, levando em conta os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

2.8. Contas a receber de venda de produtos e perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa

Registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas de produtos. As perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa são constituídas com base em análise individual dos valores a receber.

2.9. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção, encargos financeiros e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades não foram comercializadas.

2.10. Ativos biológicos

Correspondem a plantação de soja e de milho. Os ativos biológicos consumíveis (ativo circulante) são mensurados ao valor justo, deduzido dos custos estimados de venda. Os ativos biológicos de produção (ativo não circulante) são mensurados ao custo, deduzido da depreciação e perda por valor recuperável, quando aplicável.

2.11. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perda de redução ao valor recuperável ("impairment") acumulada, quando houver.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. A depreciação é reconhecida no resultado tendo como base o método de depreciação linear, para todos os itens do ativo imobilizado.

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 ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente ajustado se este for maior que seu valor recuperável estimado.

2.12. Propriedades para investimento

As Propriedades para Investimento estão representadas por terra mantida pelo proprietário para valorização de capital, e não para:

- i. utilização na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou por propósitos administrativos; ou
- ii. venda no curso normal dos negócios.

No reconhecimento inicial, a Companhia avalia a propriedade para investimento pelo seu custo. O custo de propriedade para investimento comprada abrange seu preço de compra e quaisquer custos diretamente imputáveis, tais como honorários legais e de corretagem, tributos de transmissão imobiliária e outros custos de transação. A propriedade para investimento, estão avaliadas a custo, sendo divulgado o respectivo valor justo.

2.13. Mensuração a valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo; e,
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível para a Companhia.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita a seguir, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração;

Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável; e

Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Para fins de divulgações do valor justo, a Companhia determinou classes de ativos e passivos com base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas.

Os ativos biológicos e propriedades para investimento que a Companhia possui foram mensurados com base no nível 2.

2.14. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. A Administração avalia periodicamente as posições assumidas nas declarações de imposto de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações, e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10%, e 9% respectivamente, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para elas, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas). Em 19 de julho de 2013, a Lei nº 12.844 revisou as alíquotas do RET, passando a vigorar as alíquotas de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia está inserida em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/2004.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário ("Percentage of Completion - POC").

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável que lucro tributável futuro esteja disponível, quando aplicável, e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

2.15. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

a) Unidades concluídas e terrenos

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

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

b) Unidades em construção

Para as vendas de unidades não concluídas a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho obedecem ao entendimento da administração da Companhia, conforme estabelecido pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 de dezembro de 2018, o qual disciplina a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “saldo devedor da unidade imobiliária financiamento por banco privado, após concluído o projeto de construção”. Neste modelo a incorporadora financia o mutuário durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

Caso sejam identificadas incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para a Companhia, são aplicados processos contábeis de estimativas de mensuração denominadas "provisões para distratos". A necessidade dessas provisões está vinculada aos critérios de reconhecimento de receita POC, conforme supracitado, dessa forma é realizado análise da confiabilidade do fluxo de caixa gerados a partir desse reconhecimento, conforme previsto pelo IFRS 15.

2.16. Ajuste a valor presente de contas a receber

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas a valor presente.

2.17. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus ativos, em especial, os imóveis destinados à venda, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testado anualmente independentemente de haver indicadores de perda de seu valor recuperável.

2.18. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo custo de captação no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos e financiamentos obtidos são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), deduzidos dos custos de captação com base nas variações monetárias e cambiais, quando aplicável.

2.19. Outros ativos e passivos - circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. Os outros ativos e passivos são acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

2.20. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- a) Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável.

- b) Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos no caso de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.21. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

2.22. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

É constituída para todos os processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar o passivo e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. A provisão é revisada e ajustada para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.23. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. A garantia pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) é de responsabilidade da construtora contratada para a construção dos empreendimentos. Estima-se que não ocorrerão desembolsos por parte da Companhia além dos que se encontram registrados atualmente.

2.24. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a. Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São ativos financeiros mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja mantê-los para recebimentos de fluxos de caixa contratuais. Os termos contratuais dos ativos financeiros tiveram origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

b. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

São ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros, e que os termos contratuais do ativo financeiro tiverem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

c. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado, a menos que sejam mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos financeiros dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

Reconhecimento e mensuração:

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação-data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente, contabilizados pelo valor justo.

Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está desvalorizado (impairment).

Como a Companhia efetua o gerenciamento dos riscos de instrumentos financeiros estão detalhados na Nota Explicativa nº 25.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes das demonstrações contábeis. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações contábeis, que envolvem risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício, são demonstradas a seguir:

a) Custos orçados

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

b) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para vender o ativo.

c) Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e distrato, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

A perda estimada com créditos de realização duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não recebera todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber. A avaliação é realizada individualmente.

d) Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nestas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada.

A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de revisões por parte das autoridades fiscais. O valor destas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de revisões fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável.

e) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

f) Depreciação, amortização e vida útil

As taxas de depreciação e amortização são estabelecidas com base em estudo da vida útil efetiva dos bens do ativo imobilizado e intangível.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	-	-	1.250	804
Aplicações financeiras (*)	36.891	16.898	39.443	20.275
Total	<u>36.891</u>	<u>16.898</u>	<u>40.693</u>	<u>21.079</u>

(*) Referem-se a aplicações financeiras em fundo de investimento, com remuneração média entre 80% e 100% do CDI, com vencimentos inferiores a 90 dias, com possibilidade de resgate imediato e direito de exigir a recompra a qualquer momento.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E DEMAIS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Cientes por incorporação de imóveis	-	-	13.713	17.165
Arrendamento de terras e aluguéis	-	-	26.405	25.599
Venda de terrenos/imóveis	-	-	10.441	10.441
Venda de produtos agrícolas	-	-	6.641	5.518
(-) Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(7.004)	(7.392)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50.156</u>	<u>51.331</u>
Circulante	-	-	23.080	23.705
Não circulante	-	-	27.076	27.626
Demais contas a receber				
Adiantamento a fornecedores	-	-	78	85
Adiantamentos diversos	41	41	3.587	7.291
Total outras contas	<u>41</u>	<u>41</u>	<u>3.665</u>	<u>7.376</u>
Não circulante				
Créditos decisão judicial trânsito em julgado (a)	-	-	-	8.177
Total não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.177</u>
Total de clientes	-	-	50.156	51.331
Total de demais contas	<u>41</u>	<u>41</u>	<u>3.665</u>	<u>15.553</u>
Total	<u>41</u>	<u>41</u>	<u>53.821</u>	<u>66.884</u>

(a) Refere-se à ação nº 786-61.2004.811.0086 trata-se de cumprimento da sentença proferida nos autos da liquidação de sentença retirada da ação reivindicatória que pleiteava a devolução de terra de aproximadamente 1.046,01 hectares (há). Nesta última ação, a sentença julgou procedente os pedidos, condenando os réus à devolução da área, além do pagamento de custas e despesas processuais. Após interposição de outros vários recursos, a sentença transitou em julgado, dando-se início à liquidação de sentença por arbitramento.

Após a liquidação por arbitramento, o cumprimento de sentença foi iniciado pelo valor de R\$ 1.901, e valor atualizado pelo INPC R\$ 16.844.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	50.156	51.331
Vencidos acima de 90 dias	7.004	7.392
Total	57.160	58.723

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos – incorporação	-	-	2.929	2.929
Terrenos para novas obras	10.872	10.512	16.632	14.349
Encargos financeiros	-	-	130	130
Total	10.872	10.512	19.421	17.408
Circulante	10.872	10.512	17.006	14.993
Não circulante	-	-	2.415	2.415

7. IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA VENDA

Trata-se basicamente de propriedades que estão em processo de transição das escrituras para os eventuais compradores, atreladas aos adiantamentos recebidos (vide nota explicativa nº 15). Referem-se a algumas áreas rurais somando 8.002 hectares das matrículas 512, 514 e 517.

8. ATIVO BIOLÓGICO

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Ativos biológicos consumíveis (*)	1.837	1.049
Total	1.837	1.049

(*) Compreende ativos biológicos consumíveis, relacionados a cultura de soja e milho. Com base no pronunciamento técnico CPC 29 - Ativo Biológico e Produto Agrícola, a Companhia reconhece seus ativos biológicos a valor justo. A Companhia determinou que o *cost approach* é a técnica de avaliação mais apropriada para o cálculo do valor justo de seus ativos biológicos, conforme previsto pelo CPC 46 - Mensuração do Valor Justo, principalmente por conta do curto período de vida da plantação em 31 de dezembro de 2023.

9. PARTES RELACIONADAS

Os saldos relativos às operações com partes relacionadas referem-se a empréstimos a título de mútuo entre as empresas do grupo e estão apresentados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante:				
Gagigu Empreendimentos e comércio Ltda.	-	-	10	10
Morocó Office Tower	-	-	-	3.104
Fazendas Paulistas Reunidas	-	-	-	444
Altos da Gloria Empreendimentos				
Imobiliários Ltda.	-	-	234	134
Inter Sinco 28 de Março Empreendimentos	-	-		
Imobiliários Ltda.			708	739
Inter Sinco Costa Do Sol Empreendimentos	-	-		
Imobiliários Ltda.			287	383
Mútuo - Natura Itu	-	-	1.067	553
Jardim da lagoa Empreendimentos	-	-		
Imobiliários Ltda.			127	111
Acionistas	-	-		-
The Flat Macaé Empreendimentos	-	-		
Imobiliários SPE Ltda.			20.087	17.856
	-	-	22.520	23.334
Passivo não circulante:				
Morocó Participações e Comércio Ltda.	33.960	33.960	-	-
Alexander empreendimentos imobiliários	-	-	30	30
Christian Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	6
	33.960	33.960	30	36

As operações de mútuo mantidas com partes relacionadas, não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitas a encargos financeiros.

Remuneração da administração:

Em 2023 os administradores da Companhia foram remunerados em um montante global de R\$709 (R\$706 em 2022) a título de remuneração e benefícios em geral.

10. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2021
Em controladas	54.477	31.971	5	5
Em controladas em conjunto	-	-	3.627	3.454
	54.477	31.971	3.632	3.459
Provisão para perdas em investimentos	-	-	13.882	13.884

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Investimento	Critério	% Part. Direta	Patrimônio Líquido			Investimento		Equivalência	
			Adiantamento para futuro aumento de capital	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Controladora 2.023	Consolidado 2.023	Controladora 2.023	Consolidado 2.023
Morocó Participações e Comércio S.A.	Consolidação	100%	-	(2.688)	57.165	54.477	-	57.165	-
Morocó Desenvolvimento Imobiliário	Indireta	100%	-	(17.119)	(248)	-	-	-	-
Fazendas Paulistas Reunidas Ltda	Indireta	100%	-	150.120	62.003	-	-	-	-
Alexander Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	6.044	333	-	-	-	-
Altos da Glória Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Indireta	100,00%	-	(19.462)	(1.073)	-	-	-	-
Christian Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	1.642	(1)	-	1	-	-
Morada do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Indireta	100,00%	-	450	142	-	1	-	-
Morocó Avenida Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Indireta	100,00%	-	858	312	-	1	-	-
Morocó Coronel Cardoso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	656	(1)	-	1	-	-
Nathalie Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	11.282	435	-	-	-	-
Intersinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Coligada	10,00%	63.222	(57.671)	(2.528)	-	302	-	(253)
Inter Sinco Costa do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Coligada	35,41%	7.882	(5.879)	704	-	958	-	248
The Flat Linha Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Coligada	70,00%	353	3.028	1	-	2.368	-	1
The Flat Macaé Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Coligada	71,82%	10.098	(28.738)	(689)	-	(13.882)	-	(495)
Total				42.523	116.555	54.477	(10.250)	57.165	(499)
Investimentos						54.477	3.632	57.165	249
Passivo a descoberto						-	13.882	-	748

Investimento	Critério	% Part. Direta	Adiantamento para futuro aumento de capital	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
						2.022	2.022	2.022	2.022
Morocó Participações e Comércio S.A.	Integral	100,00%	-	(24.380)	56.351	31.971	-	56.351	-
Alexander Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	6.461	(419)	-	-	-	-
Altos da Gloria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	(19.930)	470	-	-	-	-
Christian Empreendimentos Imobiliários Ltda	Indireta	100,00%	-	1.647	(6)	-	-	-	-
Fazendas Reunidas Paulistas Ltda.	Indireta	100,00%	-	82.507	67.613	-	-	-	-
Morada do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	457	(6)	-	2	-	-
Morocó Avenida Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Indireta	100,00%	-	619	239	-	1	-	-
Morocó Coronel Cardoso Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Indireta	100,00%	-	656	-	-	1	-	-
Morocó Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Indireta	100,00%	-	(16.152)	(959)	-	-	-	-
Nathalie Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	100,00%	-	11.251	32	-	1	1	-
Inter Sinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Indireta	10,00%	6.223	6.912	(3.438)	-	970	-	(344)
Inter Sinco Costa Do Sol Empreendimentos Imobiliário Ltda	Indireta	35,41%	2.192	(1.020)	(840)	-	117	-	(298)
The Flat Linha Verde Empreendimento Imobiliário Ltda	Indireta	70,00%	506	2.875	(0)	-	2.367	-	-
The Flat Macaé Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Indireta	71,82%	40	(19.280)	(90)	-	(13.884)	-	(65)
Total			8.961	32.623	118.947	31.971	(10.425)	56.352	(707)
Investimentos						31.971	3.459	56.352	(707)
Passivo a descoberto						-	(13.884)	-	-

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imobilizado em andamento (b)	5.791	5.791	9.289	8.150
Shopping Taubaté	33.000	33.000	36.203	36.203
Áreas de fazendas (a)	-	-	35.968	35.968
Total	<u>38.791</u>	<u>38.791</u>	<u>81.460</u>	<u>80.321</u>

- (a) Áreas rurais (terrenos) arrendadas para terceiros.
 (b) Imóveis corporativos que estão sendo construídos, para futura locação a terceiros.

A movimentação das propriedades para investimento, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	38.791	38.791	80.321	79.848
Adições	-	-	<u>1.139</u>	<u>473</u>
Saldo final	<u>38.791</u>	<u>38.791</u>	<u>81.460</u>	<u>80.321</u>

Avaliação a valor justo

A Companhia optou pelo registro da propriedade para investimentos a valor de custo, conforme permitido pelo pronunciamento técnico CPC 28.

Para fins de divulgação, foi contratada uma empresa especializada independente que avaliou o valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$ 2.440.979 (R\$ 3.348.022 em 2022).

A avaliação dos terrenos foi efetuada com base no "método comparativo de dados do mercado", através de pesquisa de terrenos a venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região em que ele está alocado. O laudo de avaliação foi efetuada com base nas normas estabelecidas na NBR 14653-1 "Avaliação de Bens".

AVALIAÇÃO DO ACERVO DE IMÓVEIS

A Companhia possui em seu Ativo relevante acervo imobiliário, distribuído por Estoques de Imóveis, Propriedade para Investimento e Imobilizado.

A maioria desses ativos de propriedade da Controladora, bem como de sua controlada Fazendas Paulistas Reunidas, foram adquiridos há muitos anos e nunca sofreram qualquer reavaliação.

Estão, portanto, registrados na contabilidade por valores significativamente subavaliados.

Para fins apenas de informação e divulgação foi contratada uma empresa especializada independente (TRUST Consultoria e Engenharia de Avaliações), com a finalidade de determinar o valor justo do Acervo Imobiliário do Grupo em 31/12/2023.

A avaliação dos ativos foi efetuada com base no "método comparativo de dados do mercado", através de pesquisa de similares à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região em que estão alocados.

Os laudos técnicos foram emitidos em absoluta observância às Normas de Avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, normas NBR 14.653-2/04 e NBR 14.653-3/04, IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ASA – American Society of Appraisers, organismos que regulamentam e fixam as diretrizes para avaliação de bens, de seus rendimentos e direitos.

Os valores apurados em comparação aos saldos contábeis em 31/12/2023 são resumidos no quadro abaixo:

FAZENDAS

Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	1.595	-	10	1.605
Valor justo avaliado	2.278.860	-	-	2.278.860
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	2.280.455	-	-	2.280.455

Morocó Participações e Comércio S.A.

Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	3.933	6.693	1.699	12.325
Valor justo avaliado	108.688	164.457	-	273.145
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	104.755	55.769	-	160.524

Consolidado

Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	5.528	6.693	1.709	13.390
Valor justo avaliado	2.387.548	164.457	-	2.552.005
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	2.385.210	55.769	-	2.440.979

IMOBILIZADO	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo:		
Móveis e utensílios	399	398
Máquinas e equipamentos	23.130	8.916
Computadores e periféricos	471	444
Ferramentas	19	19
Instalações	2.690	2.202
Veículos	1.130	1.130
Total do imobilizado	<u>27.839</u>	<u>13.109</u>
(-) Depreciação acumulada	<u>(10.054)</u>	<u>(8.608)</u>
Total do imobilizado líquido	<u>17.785</u>	<u>4.501</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Ferramentas	10%
Instalações	10%
Veículos	20%

A movimentação do ativo imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foi a seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	4.501	3.495
Adições	14.478	1.970
Depreciações	<u>(1.194)</u>	<u>(966)</u>
Saldo final	<u>17.785</u>	<u>4.501</u>

12. FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores	515	718	15.007	7.610
Total de fornecedores	<u>515</u>	<u>718</u>	<u>15.007</u>	<u>7.610</u>
Aging				
A vencer	515	718	15.007	7.610
Total	<u>515</u>	<u>718</u>	<u>15.007</u>	<u>7.610</u>

13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Vencimento dos contratos	Taxa anual de juros	Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022
Caixa Econômica Federal (i)	31/05/2013	18,71% + TR	542	724
Banco Credit Suisse (ii)	04/07/2013	14,00%+TR	2	2
Debêntures (iii)			-	18.395
Totais empréstimos e financiamentos			544	19.121
Circulante			542	8.748
Não circulante			2	10.373

- (i) Referem-se a créditos na modalidade do Banco Nacional de Desenvolvimento – BNDES/Finame, atrelados ao desenvolvimento do agronegócio. A garantia são os próprios maquinários financiados.
- (ii) Referem-se a créditos na modalidade de capital de giro em moeda Dólar (USD). Garantia é aval dos acionistas.
- (iii) Debêntures, conforme descrito abaixo:

As principais características são:

Emissão	Qtde.	Captação	Pagamento principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual	Valor captado
1ª Emissão – Banco Bradesco S.A.	60.000	dez/17	Anual	Trimestral	09/2018 a 09/2022	CDI	60.000
2ª Emissão – Credit Suisse	10.246	jun/18	Mensal	Mensal	09/2018 a 09/2033	CDI	10.246
3ª Emissão – Banco Bradesco S.A.	61.900	dez/18	Anual	Trimestral	09/2020 a 2026 12/2023	CDI	61.900

1ª Emissão de Debêntures – Bradesco S/A – R\$ 60.000.000,00

A 1ª (primeira) emissão de Debêntures simples, trata-se de um instrumento particular de escritura, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, realizada nos termos da CVM Nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e demais disposições legais e regulamentares. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 14 de novembro de 2017.

O valor total da 1ª Emissão foi de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões reais) e o banco liquidante e escriturador das Debêntures foi o Banco Bradesco S/A. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures foram utilizados para repagamento integral da Cédula de Crédito Bancário nº 237/03391/1803 emitida pelo Bradesco e das obrigações assumidas no Instrumento Particular para Concessão de Garantia nº 01171405719, operação de empréstimo em moeda estrangeira, tendo a emissora como devedor, o Banco Bradesco Europa S/A. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 5 (cinco) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2018 e pagamento de juros trimestrais. incidirão juros remuneratórios correspondentes a 149,30% (cento e quarenta e

nove inteiros e trinta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia.

2ª Emissão de Debêntures – Credit Suisse S/A – R\$ 10.246.100,00

A 2ª (segunda) emissão de Debêntures simples, trata-se de um instrumento particular de escritura, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, realizada nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, alterada ("Lei nº 9.514/97) e demais disposições legais e regulamentares. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 13 de junho de 2018.

O valor total da 2ª Emissão foi de R\$ 10.246.100,00 (dez milhões, duzentos e quarenta e seis mil e cem reais) e o banco liquidante e escriturador das Debêntures foi o Banco Credit Suisse S/A. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão utilizados aos empreendimentos alvo e ao percentual dos recursos a serem destinados a cada um dos Empreendimentos Alvo. As Debêntures terão prazo de vigência de 5.509 (cinco mil quinhentos e nove) dias contados da Data de emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2033. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado monetariamente pela variação positiva do índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado mensalmente e será amortizado mensalmente em 180 (cento e oitenta) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 10 de setembro de 2018.

3ª Emissão de Debêntures – Bradesco S/A – R\$ 61.900.000,00

A 3ª (terceira) emissão de Debêntures simples, trata-se de um instrumento particular de escritura, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, realizada nos termos da CVM Nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e demais disposições legais e regulamentares. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 09 de novembro de 2018.

O valor total da 3ª Emissão foi de R\$ 61.900.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos mil reais) e o banco liquidante e escriturador das Debêntures foi o Banco Bradesco S/A. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures foram utilizados para o refinanciamento de dívidas estruturadas na modalidade "plano empresário", captadas junto ao Banco Bradesco S.A. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 6 (seis) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 09 de novembro de 2020 e pagamento de juros trimestrais. incidirão juros remuneratórios correspondentes a 149,30% (cento e quarenta e nove inteiros e trinta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia.

Os empréstimos de capital de giro e os financiamentos à produção não apresentam cláusulas restritivas (covenants).

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foi a seguinte:

	Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	19.121	53.580
Pagamento de principal e juros	<u>(18.577)</u>	<u>(34.459)</u>
Saldo final	<u>544</u>	<u>19.121</u>

14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Perez Assessoria	<u>2.375</u>	<u>2.375</u>
Total	<u>2.375</u>	<u>2.375</u>

Refere-se a compra de área de Terras 3.252,4655 hectares denominada "Pacoval - D", localizada no Município de Santa Rita do Trivelato, no estado do Mato Grosso

A Companhia mantém processo judicial para a regularização do direito de propriedade dos imóveis adquiridos. Há reclamação de posse, e a quantia de R\$ 2.375 somente será devida em caso de obtenção de resultado favorável, após a comunicação e comprovação do trânsito em julgado de decisão judicial que reconheça a Companhia o direito pleno sobre o imóvel, afastando qualquer discussão reivindicatória ou possessória sobre o bem.

15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Adiantamento de compras de imóveis (*)	27.418	27.418
Adiantamento de clientes diversos	<u>707</u>	<u>707</u>
	<u>28.125</u>	<u>28.125</u>
Circulante	707	707
Não circulante	27.418	27.418

(*) Refere-se a adiantamentos recebidos relacionados a venda de imóveis localizados no Estado do Mato Grosso do Sul. A Companhia aguarda a finalização do procedimento de georreferenciamento das áreas vendidas para efetivar a transferência das propriedades para os compradores.

16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Depósitos a identificar	-	-	2.781	-
Provisão para garantia	-	-	55	55
Retenção contratual	9	9	523	523
Contas a pagar - Turiga	-	-	1.621	1.621
Outras contas a pagar	-	-	887	5.083
Total	9	9	5.867	7.282

17. PROVISÃO PARA RISCOS

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências, incluindo processos judiciais, para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
No início do exercício	82.109	81.848
Reversão de provisão/pagamento	(8.239)	(1.497)
Constituição de provisão	-	1.758
No fim do exercício	73.870	82.109

A Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em andamento, para os quais a administração, como corroborado pelos seus consultores jurídicos, considera como risco de perda possível, no montante de R\$ 142.363 (R\$ 142.426 em 31 de dezembro de 2022).

Para os processos em andamento a Companhia possui depósitos judiciais no montante R\$ 2.210.

18. IMPOSTOS DE RECOLHIMENTO DIFERIDO

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ e CSLL	1.498	1.513
PIS e COFINS	1.770	1.786
Total	<u>3.268</u>	<u>3.299</u>
Circulante	1.206	1.197
Não circulante	2.062	2.102

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

19.1 Patrimônio Líquido Consolidado a Valor Justo

Abaixo apresentamos o patrimônio líquido a valor justo, considerando a avaliação de propriedades para investimentos:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>33.766</u>	<u>3.810.717</u>	<u>3.844.479</u>
Distribuição de lucros	(31.941)	-	(31.941)
Lucro do exercício	57.102	-	57.102
Atualização do valor justo	-	(362.705)	(362.705)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>58.927</u>	<u>3.348.022</u>	<u>3.506.929</u>
Distribuição de lucros	(16.610)	-	(16.590)
Lucro do exercício	59.777	-	59.774
Atualização do valor justo	-	(1.007.043)	(1.007.043)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>102.091</u>	<u>2.440.979</u>	<u>2.543.070</u>

19.2 Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 e R\$ 30.936, totalmente integralizado está representado por 15.015.689 ações, no valor nominal de R\$1,00 cada uma, distribuídas como segue:

A composição dos sócios em 31 de dezembro de 2023 é a seguinte:

<u>Acionistas</u>	<u>Número de Ações</u>
Gustavo Alberto Almonacid	1.678.449
Ezaquiel Almonacid Joya	1.667.155
Juliano Taiz Almonacid	1.667.155
Silver Dot AB	1.667.155
TcS Consulting AB	1.667.155
Agustin Almonacid Joya	1.667.155
Beatriz de Carvalho Almonacid	1.667.155
Constanza Almonacid Joya	1.667.155
Débora de Carvalho Almonacid	1.667.155
Total	<u>15.015.689</u>

19.3 Distribuição de dividendos

O estatuto social determina a distribuição de dividendo mínimo de 25% do lucro líquido do exercício.

Em 2023, foi efetuada a distribuição de lucros no montante de 16.590.

20. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 tem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta de incorporação e venda de imóveis	-	-	2.457	5.947
Arrendamento de terras e aluguéis	2.965	1.824	65.805	89.418
Venda de produtos agrícolas e terras	-	-	14.546	9.640
Cancelamentos e devoluções	-	-	(547)	(803)
Impostos sobre a receita	(105)	(72)	(2.480)	(4.442)
Total da receita líquida	<u>2.860</u>	<u>1.752</u>	<u>79.784</u>	<u>99.760</u>

21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custos:				
Custos com plantio	-	-	(16.480)	(7.950)
Custos dos imóveis vendidos	-	(294)	129	(2.532)
Total	<u>-</u>	<u>(294)</u>	<u>(16.351)</u>	<u>(10.482)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Serviços de terceiros	(536)	(30)	(4.270)	(3.911)
Despesas com salários e encargos	-	(210)	(5.932)	(6.062)
Aluguéis e condomínios	-	-	(893)	(979)
Depreciações e amortizações	-	-	(1.457)	(993)
Provisão para riscos	-	-	7.302	(1.761)
Outras despesas administrativas	-	(377)	(1.689)	(91)
Total	<u>(536)</u>	<u>(557)</u>	<u>(6.939)</u>	<u>(13.797)</u>
Despesas comerciais:				
Comissões sobre vendas	(295)	-	(388)	(430)
Estande de vendas	(8)	-	(8)	(28)
Publicidade e propaganda	-	-	-	7
Promoção de vendas	-	-	(40)	(71)
Total	<u>(303)</u>	<u>-</u>	<u>(436)</u>	<u>(522)</u>
Despesas tributárias:				
Impostos e contribuições	(13)	(9)	(2.199)	(1.356)
Taxas e emolumentos	-	(1)	(712)	(192)
Total	<u>(13)</u>	<u>(10)</u>	<u>(2.911)</u>	<u>(1.548)</u>

22. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receitas financeiras:				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	1.361	220	1.545	365
Juros ativos sobre contas a receber	-	10	60	424
Outras receitas financeiras	-	-	13	450
Total	<u>1.361</u>	<u>230</u>	<u>1.618</u>	<u>1.239</u>
Despesas financeiras:				
Juros e variações cambiais passivas	-	(18)	(2.188)	(7.051)
Descontos concedidos	-	-	-	-
Despesas bancárias	(283)	(2)	(307)	(1.115)
Outras despesas financeiras	-	(2)	(285)	(375)
Total	<u>(283)</u>	<u>(22)</u>	<u>(2.780)</u>	<u>(8.541)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>1.078</u>	<u>208</u>	<u>(1.162)</u>	<u>(7.302)</u>

23. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido

Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita bruta de vendas (a)	2.965	1.824	82.808	105.005
Rendimentos sobre aplicações financeiras (b)	1.361	220	1.545	365
Base de cálculo do imposto de renda e contribuição social (32% (a) + 100% (b))	2.310	804	28.044	33.967
Total do imposto de renda (15%)	(347)	(121)	(4.207)	(5.095)
Total da contribuição social (9%)	(208)	(72)	(2.524)	(3.057)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(207)	(56)	(2.781)	(3.373)
Efeito de controladas tributadas no RET			3.148	1.939
Outros efeitos	285	(100)	-	1.286
Imposto de renda e Contribuição social	<u>(477)</u>	<u>(349)</u>	<u>(6.363)</u>	<u>(8.300)</u>
Corrente	(477)	(349)	(6.378)	(8.181)
Diferido	-	-	15	(119)

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Categorias dos principais instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros				
<u>Empréstimos e recebíveis:</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	36.891	16.898	40.693	21.079
Contas a receber de clientes	-	-	50.156	51.331
Créditos com partes relacionadas	-	-	22.520	23.334
Passivos financeiros				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	515	718	15.007	7.611
Empréstimos e financiamentos	-	-	544	19.121
Obrigações por compra de imóveis	-	-	2.375	2.375
Contas a pagar com partes relacionadas	33.960	33.960	30	36

b) Valor justo dos instrumentos financeiros:

Em decorrência de os principais instrumentos financeiros estarem indexados a taxas de juros em mercados pós-fixados, a Administração da Companhia entende que os valores se aproximam dos valores justos nas datas dos balanços.

c) Risco de mercado

i. Risco de taxa de juros

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários e, com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

d) Gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem ao Grupo possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas efetuam a contratação de dívida com instituições financeiras, objetivando atender às necessidades de recursos para a ampliação dos negócios. A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total.

e) Gestão do risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco relacionado a dificuldades em cumprir com as obrigações associadas a seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração desse risco é garantir que tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações, captando recursos bancários ou de seu acionista, sem causar perdas nem prejudicar as operações da Companhia.

25. SEGUROS

O Grupo possui seguros de risco de engenharia, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás.

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro para todos os ativos financiados através do programa Finame do BNDES.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras; dessa forma, não foram auditadas por nossos auditores independentes.

- a) Risco de engenharia e responsabilidade civil, o produto garante o pagamento de indenizações por prejuízos materiais decorrentes de acidentes e imprevistos ocorridos durante a fase de execução da obra. Com a proposta de proteger o segurado por danos causados a terceiros e que decorram de suas atividades pelos serviços prestados em locais de terceiros, o seguro prevê o pagamento dos prejuízos, até o limite de indenização da cobertura contratada, e pela quantia a qual o segurado vier a ser responsável civilmente ou em acordo autorizado pela seguradora, relativo à reparação pelos danos causados a terceiros.
- b) Garantia de término de obra, tem por finalidade garantir ao Segurado a retomada da obra sinistrada e a contratação de um Construtor Substituto, para que este conclua as obras de empreendimento habitacional financiado ou a ser arrendado, de acordo com o "contrato Principal" firmado entre o Segurado, o Tomador e mutuários, quando houver.
- c) Manutenção corretiva, este seguro garante a indenização pelos prejuízos decorrentes da inexecução, dentro do prazo acordado, das ações corretivas apontadas pelo segurado ao tomador e necessárias para a correção da disfunção ocorrida por responsabilidade exclusiva do tomador. Esta cobertura cobre danos oriundos da execução da obra e defeitos dos materiais incorporados em caráter permanente conforme descrito no memorial descritivo do imóvel, documento integrante do contrato de compra e venda do imóvel (esquadrias, portas, janelas, pisos, revestimentos cerâmicos,

instalações elétricas e hidráulicas, fissuras e trincas em alvenarias não estrutural, que cause danos na edificação após a entrega do imóvel ao mutuário com certificado de aceite ou colocação em uso pelo mutuário.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Administração do Grupo não identificou eventos ocorridos a partir de 01 de janeiro de 2024 até a data de emissão destas demonstrações financeiras que requeressem divulgação em notas explicativas.