

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	8
Demonstração dos resultados abrangentes	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e acionistas da
GTIS LX Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da GTIS LX Participações S.A. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da GTIS LX Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Responsabilidade 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 com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária 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, 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 e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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, 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 Empresa e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



AUDITORIA • CONSULTORIA • TRIBUTOS

- 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 Empresa e suas controladas. Se concluirmos 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, 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.
- 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 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, 22 de outubro de 2024.

RNC – Rio Novo Auditores Independentes SS

CRC 2SP034638/O-0

Assinado por:

BA4AA2FBC4A14FE...

Robson Leonardo Rodrigues

Contador CRC 1SP210734/O-0

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Balanças Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1	-	4.744	6.909
Aplicações financeiras	4	-	-	1.354	2.457
Contas a receber por incorporação de imóveis	5	-	-	15.669	14.257
Estoques	6	-	-	17.826	21.113
Créditos com partes relacionadas	7	11.445	7.144	216	216
Tributos a recuperar	-	-	3	215	248
Outros créditos	-	-	-	1.639	2.202
Total do ativo circulante		11.446	7.147	41.663	47.402
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	5	-	-	11.203	9.640
Depósitos Judiciais	-	-	-	806	21
Tributos a recuperar	-	3	-	95	-
Imobilizado	-	-	-	66	89
Investimentos	8	37.816	41.469	-	-
Intangível	-	-	-	20	32
Total do ativo não circulante		37.819	41.469	12.190	9.782
Total do ativo		49.265	48.616	53.853	57.184

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

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Balanças Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante:					
Fornecedores	-	-	-	2.661	4.891
Obrigações tributárias	9	-	-	1.059	1.141
Adiantamento de Clientes	-	-	-	680	-
Partes relacionadas	7	1.406	-	-	126
Outras contas a pagar	10	943	926	454	671
Provisão para garantia	-	-	-	696	1.088
Total do passivo circulante		2.349	926	5.550	7.917
Passivo não circulante:					
Fornecedores	-	-	-	524	458
Provisão para garantia	-	-	-	388	733
Obrigações tributárias	9	-	-	448	386
Provisão p/ riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	-	27	-
Total do passivo não circulante		-	-	1.387	1.577
Patrimônio líquido:					
Capital social	11	19.799	19.799	19.799	19.799
Reservas de lucros		24.145	25.180	24.145	25.180
Reserva Legal		2.972	2.711	2.972	2.711
		46.916	47.690	46.916	47.690
Total do passivo e patrimônio líquido		49.265	48.616	53.853	57.184

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

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações dos resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida	12	-	-	50.922	68.760
Custo da venda de imóveis	13	-	-	(39.837)	(48.945)
Lucro bruto		-	-	11.085	19.815
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	13	(16)	(30)	(234)	(196)
Despesas comerciais	13	-	-	(4.409)	(4.304)
Resultado com equivalência patrimonial	8	5.242	14.387	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	-	-	(89)	(163)
		5.226	14.357	(4.732)	(4.663)
Despesas financeiras	14	-	-	(483)	(362)
Receitas financeiras	14	-	-	484	1.319
Resultado financeiro	14	-	-	1	957
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		5.226	14.357	6.354	16.109
Imposto de renda e contribuição social	15	-	-	(1.128)	(1.752)
Lucro líquido do exercício		5.226	14.357	5.226	14.357
Lucro básico por ação (em reais)		0,23	0,63		

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

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro Líquido do exercício	5.226	14.357	5.226	14.357
Total de resultado abrangente do exercício	5.226	14.357	5.226	14.357

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

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Atribuível aos acionistas da Controladora						
Notas	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021	19.799	155	1.993	12.266	-	34.213
Aumento (redução) de Adiantamento para futuro aumento de capital	11.1	-	(155)	-	-	(155)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	14.357	14.357
Dividendos propostos	11.2	-	-	(725)	-	(725)
Destinação para reservas de lucros	11.2	-	718	13.639	(14.357)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	19.799	-	2.711	25.180	-	47.690
Lucro líquido do exercício		-	-	-	5.226	5.226
Dividendos propostos	11.2	-	-	(6.000)	-	(6.000)
Destinação para reservas de lucros	11.2	-	261	4.965	(5.226)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	19.799	-	2.972	24.145	-	46.916

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

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto)
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	5.226	14.357	6.354	16.109
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	-	-	37	73
Resultado de equivalência patrimonial	(5.242)	(14.387)	-	-
Provisão para garantia	-	-	(737)	216
Juros sobre encargos e financiamentos	-	-	37	97
PIS e COFINS diferidos	-	-	(123)	(625)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	(527)	(142)
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(821)	(351)
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	27	-
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	(1.627)	2.112
Estoques	-	-	3.251	(8.631)
Créditos diversos	-	-	563	1.604
Depósitos judiciais	-	-	(785)	(21)
Partes relacionadas	(4.173)	(16)	-	(17)
Tributos a recuperar	-	-	(62)	(41)
(Decrécimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	-	-	(2.164)	1.038
Adiantamento de clientes	-	-	680	-
Contas a pagar	-	-	(217)	154
Partes relacionadas	1.406	(1.993)	(126)	(889)
Imposto pagos	-	-	(1.025)	(1.477)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(2.783)	(2.039)	2.735	9.209
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPÉs)	8.784	20.198	-	-
Dividendos recebidos	-	2.717	-	-
Acréscimo de intangível	-	-	-	(15)
Acréscimo do imobilizado	-	-	(3)	(94)
Aplicações financeiras	-	-	1.103	1.537
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	8.784	22.915	1.100	1.428
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento capital	-	(155)	-	(155)
Dividendos pagos	(6.000)	(725)	(6.000)	(725)
Débitos com partes relacionadas (acionistas)	-	(20.000)	-	(20.015)
Amortizações dos empréstimos	-	-	-	(4.210)
Juros pagos	-	-	-	(128)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(6.000)	(20.880)	(6.000)	(25.233)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	1	(4)	(2.165)	(14.596)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	-	4	6.909	21.505
No final do período	1	-	4.744	6.909

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

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A GTIS LX Participações S.A. (“GTIS LX” ou “Companhia”), com sede a Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165 – sala 73 – 17 andar, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, foi constituída em 26 de outubro de 2017, tendo como objeto social as seguintes atividades: compra e venda de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários, aluguel de imóveis próprios e a participação em outras sociedades.

A Companhia tem como foco a participação em empresas que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis populares de grande porte.

A Companhia desenvolve seus negócios dentro de um contexto de grupo Empresarial, utilizando-se da estrutura de empresas relacionadas, compartilhando os custos administrativos e os esforços de gestão. Com base neste contexto a Companhia paga taxas administrativas as empresas relacionadas a título de compartilhamento de custos e os respectivos esforços.

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e adotados

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa nº 2.2.7, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47(IFRS 15).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Em 22 de outubro de 2024 a Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2. Apresentação das demonstrações financeiras

2.2.1. Base de preparação

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

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

2.2.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) *Controladas*

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

b) *Transações com participações de não controladores*

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos a Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas, quando existentes são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.2.4. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis"), e da execução de serviços por administração de obras (denominados "contas a receber por prestação de serviços").

O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos as perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD ou impairment").

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.5. Estoques de imóveis

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros incorridos durante a fase de construção do empreendimento.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não será recuperável. Incluem as unidades imobiliárias em construção pelo custo incorrido durante a fase de construção dos empreendimentos, unidades concluídas e terrenos. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos balanços não excedem os respectivos valores líquidos de realização.

A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

2.2.6. Ativos e Passivos financeiros

A Companhia classifica seus ativos e passivos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: Custo amortizado, Valor justo por meio do resultado, e, Valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

I) Ativos e Passivos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

II) Ativos e Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da Companhia.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.6. Ativos e Passivos financeiros--Continuação

III) Ativos e Passivos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

2.2.7. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre Companhias da Companhia. A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir.

a) *Unidades imobiliárias em construção*

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGPM. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

2.2.8. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

a) *Tributos correntes*

O imposto de renda (25%) e a contribuição social (9%) são calculados pela Companhia observando-se suas alíquotas nominais, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (atividades de incorporação imobiliária) e 32% (atividades de prestação de serviços) e da contribuição social a razão de 12% (atividades de incorporação imobiliária) e 32% (atividades de prestação de serviços) sobre as receitas brutas e sobre a totalidade da receita financeira, sobre os quais se aplicam as alíquotas regulares de imposto de renda e da contribuição social.

Ainda, como facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931/2004, que instituiu o Regime Especial De Tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação. Esta opção é irrevogável e irretroatável.

a) *Tributos correntes--Continuação*

Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao imposto de renda, a contribuição social, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e ao Programa de Integração Social (PIS), são calculados à razão de 4% sobre as receitas brutas.

b) *Tributos correntes com recolhimento diferido*

O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização, conforme demonstrado na Nota Explicativa 9.

2.2.10. Imobilizado

O ativo imobilizado é representado por stand de vendas e/ou apartamento modelo, cuja a vida útil econômica é superior a um ano. A depreciação leva em consideração o tempo de vida útil econômica.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.11. Provisão para Garantias

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em lotes cobertos no período de garantia. A provisão é calculada com base nos dados históricos da Companhia e está classificada na rubrica “Provisão para garantia”, no passivo.

2.2.12. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do resultado diluído, portanto, o resultado diluído por ação corresponde ao valor do resultado básico por ação.

3. IFRS novas e revisadas emitidas e não aplicáveis

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 16	Especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.
IAS 1	Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.
IAS 7 e IFRS 7	Esclarece as características de acordos de financiamento de fornecedores e exige divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	-	-	4.743	3.953
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras (a)	1	-	1	2.956
Outras aplicações financeiras (b)	-	-	1.354	2457
Total	1	-	6.098	9.366
Caixa e equivalentes de caixa	1	-	4.744	6.909
Aplicações financeiras	-	-	1.354	2.457

- (a) As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha, que podem ser resgatados em até três meses com risco insignificante de mudança de valor. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez.
- (b) As aplicações financeiras não classificadas como equivalentes de caixa são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha, para os quais a Companhia não tem intenção ou não pode resgatar em até três meses, sob pena de eventual mudança de valor.

5. Contas a receber por incorporação de imóveis

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber por incorporação de imóveis	29.367	27.740
(-) Perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa	(2.412)	(3.233)
(-) Ajuste a valor presente	(83)	(610)
	26.872	23.897
Circulante	15.669	14.257
Não circulante	11.203	9.640

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O vencimento do contas a receber a curto prazo tem a seguinte abertura por período:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
A vencer		
até 90 dias	5.901	2.089
de 91 a 180 dias	6.703	8.426
de 181 a 270 dias	1.097	1.525
de 271 a 360 dias	1.015	1.549
	14.716	13.589

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Vencidos		
Até 30 dias	204	164
De 31 a 60 dias	88	51
De 61 a 90 dias	69	32
De 91 a 120 dias	44	31
De 121 a 180 dias	60	54
Acima de 180 dias	488	336
	953	668
	15.669	14.257

O vencimento do contas a receber a longo prazo tem a seguinte abertura por ano:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Entre 1 e 2 anos	2.859	5.799
Até 3 anos	2.074	1.180
Até 4 anos	1.531	701
Após 4 anos	4.739	1.960
Total do contas a receber a longo prazo	11.203	9.640

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Estoques

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Estoque de imóveis concluídos	431	-
Estoque de imóveis em construção	17.395	21.113
	17.826	21.113

A administração efetua análise periódicas de custos em relação ao valor líquido de realização nos estoques, sendo que não foram identificados indícios da necessidade de constituição de perdas sobre recuperável dos estoques.

7. Partes relacionadas

7.1. Saldos de ativos e passivos

Ativo

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Créditos com partes relacionadas (b)	216	216	216	216
Créditos junto às empresas controladas (a)	11.229	6.928	-	-
	11.445	7.144	216	216

- (a) Em 2023, saldo refere-se à redução de capital das SPEs Pateo do Cambuci Lote 1 R\$129, Pateo do Cambuci Lote 2 R\$2.682, Pateo do Cambuci Lote 3 R\$1.706 e Pateo do Cambuci Lote 4 R\$4.532. Além das reduções de capital, a Companhia possui saldo de mútuo junto a Pateo do Cambuci Lote 5 no valor de R\$2.180.
- (b) Saldo a receber da acionista GTIS L Participações.

Passivo

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Conta corrente com empreendimentos	1.406	-	-	126
	1.406	-	-	126

- (a) Saldo referente a mútuo junto às Empresas: Pateo do Cambuci Lote 2 no valor de R\$365, Pateo do Cambuci Lote 3 no valor de R\$238 e Pateo do Cambuci Lote 4 no valor de R\$803.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.2. Taxa de administração

Ao longo de 2023 foram registrados nos custos de construção dos imóveis gastos relativos à taxa de administração dos empreendimentos no montante geral de R\$6.654 (R\$ 3.929 em 2022), faturadas pela acionista Direcional Engenharia S.A. ("Direcional"). Em 31 de dezembro de 2023 havia saldo a pagar no montante de R\$1.200 (R\$118 em 2022), constante no grupo de partes relacionadas. A Direcional não incorreu em despesas com comissão a ser reembolsadas pela Companhia (em 2022 havia R\$8).

7.3. Remuneração da administração

Não houve qualquer pagamento a título de remuneração aos administradores nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

8. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2023:

Companhias Controladas	Participação	31/12/2022	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2023
Pateo do Cambuci Lote 1 Empreendimentos e Participações Ltda	100,00%	1.210	-	181	(631)	760
Pateo do Cambuci Lote 2 Empreendimentos e Participações Ltda	100,00%	(404)	-	371	214	181
Pateo do Cambuci Lote 3 Empreendimentos e Participações Ltda	100,00%	(522)	-	(423)	2	(943)
Pateo do Cambuci Lote 4 Empreendimentos e Participações Ltda	100,00%	12.189	-	(3.844)	(5.631)	2.714
Pateo do Cambuci Lote 5 Empreendimentos e Participações Ltda	100,00%	28.070	-	8.957	(2.866)	34.161
Total Controlada		40.543	-	5.242	(8.912)	36.873
Investimentos		41.469				37.816
Provisão para perda com investimentos		(926)				(943)

b) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2022:

Companhias Controladas	Participação	31/12/2021	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2022
Pateo do Cambuci Lote 1 Empreendimentos e Participações Ltda	100,00%	2.925	-	472	(2.187)	1.210
Pateo do Cambuci Lote 2 Empreendimentos e Participações Ltda	100,00%	7.421	-	(190)	(7.635)	(404)
Pateo do Cambuci Lote 3 Empreendimentos e Participações Ltda	100,00%	2.961	-	(820)	(2.663)	(522)
Pateo do Cambuci Lote 4 Empreendimentos e Participações Ltda	100,00%	13.394	(2.717)	7.117	(5.605)	12.189
Pateo do Cambuci Lote 5 Empreendimentos e Participações Ltda	100,00%	29.299	-	7.808	(9.037)	28.070
Total Controlada		56.000	(2.717)	14.387	(27.127)	40.543
Investimentos		56.000				41.469
Provisão para perda com investimentos		-				(926)

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Abaixo a composição do saldo das controladas em 31/12/2023:

Balanco Patrimonial - 31/12/2023

Empresas Controladas	Participação	Ativo			Passivo	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Pateo Do Cambuci Lote 1 Empreendimentos E Participações Ltda	100,00%	969	243	444	8	760
Pateo Do Cambuci Lote 2 Empreendimentos E Participações Ltda	100,00%	2.280	796	2.866	29	181
Pateo Do Cambuci Lote 3 Empreendimentos E Participações Ltda	100,00%	725	260	1.890	38	(943)
Pateo Do Cambuci Lote 4 Empreendimentos E Participações Ltda	100,00%	5.764	3.320	6.137	233	2.714
Pateo Do Cambuci Lote 05 Empreendimentos E Participações Ltda	100,00%	33.115	7.567	5.442	1.079	34.161

9. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita com vendas de imóveis e construção apropriadas pelo método POC onde o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

Impostos correntes	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Regime especial de tributação	183	220
IRPJ	43	43
CSLL	24	17
Outros	181	291
	431	571
Impostos diferidos		
PIS	109	103
COFINS	502	474
IRPJ	370	350
CSLL	194	183
AVP	(3)	(24)
Outros	(96)	(130)
	1.076	956
	1.507	1.527
Circulante	1.059	1.141
Não circulante	448	386

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo a descoberto (a)	943	926	-	-
Outros	-	-	454	670
	943	926	454	670

(a) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 e 2022 era de R\$19.799, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 22.618.475 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A composição acionária da Companhia está apresentada a seguir:

Acionista	Ações	Valor nominal
GTIS L Participações Ltda.	14.702.009	12.869
Direcional Engenharia S.A.	7.916.466	6.930
Total	22.618.475	19.799

11.2. Destinação dos lucros

O lucro líquido do exercício, após compensação de prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme determina a lei 6.404/76:

- (i) 5% para reserva legal, até atingir o montante de 20% do capital social;
- (ii) Dividendos mínimos obrigatórios de 1% sobre o lucro líquido ajustado nos termos da legislação vigente;
- (iii) O saldo remanescente do lucro líquido de cada exercício, após atendidas as disposições legais, poderá ser retido ou distribuído, de acordo com a decisão dos acionistas e/ou a lei 6.404/76.

Em 2023 foram destinados dividendos aos acionistas no montante de R\$ 6.000 (R\$ 725 em 2022).

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11.3. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 podem ser assim demonstrados:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Numerador:		
Lucro do exercício	5.226	14.357
Número de ações	22.618.475	22.618.475
Lucro líquido por ação - R\$	0,23	0,63

12. Receita líquida

a) Receita apropriada

	Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita bruta de venda de unidades em construção	51.835	71.022
Ajuste a valor presente	526	141
Impostos incidentes sobre vendas de unidades em construção	(1.073)	(1.434)
Descontos concedidos e vendas canceladas	(366)	(969)
Receita operacional líquida	50.922	68.760

b) Receita a apropriar

	<u>31/12/2023</u>
I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	7.033
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	81.062
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	74.029
Receitas de Vendas Apropriadas	76.397
Distratos - Receitas estornadas	(2.368)
II) Receitas de Indenizações por distratos	42
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	4.438
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	51.150
b) Custo de Construção Incorrido	46.712
Encargos Financeiros Apropriados	65
c) Distratos - Custo de Construção	(1.539)
Distratos - Encargos Financeiros	(2)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	91,32%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.650
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	19.021
b) Custo de Construção Incorrido	17.371
Encargos Financeiros Apropriados	24
Unidades Vendidas	215

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(38.026)	(43.173)
Despesas com pessoal	-	-	(1.823)	(5.773)
Depreciação e amortização	-	-	(37)	(73)
Serviços de terceiros	(15)	(30)	(681)	(529)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(96)	(102)
Despesas gerais com vendas	-	-	(885)	(793)
Comissão de vendas	-	-	(2.170)	(2.827)
Outras despesas	(1)	-	(725)	(78)
Juros Capitalizados	-	-	(37)	(97)
	(16)	(30)	(44.480)	(53.445)

Classificados como

Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(39.837)	(48.945)
Despesas com vendas	-	-	(4.409)	(4.304)
Despesas gerais e administrativas	(16)	(30)	(234)	(196)
	(16)	(30)	(44.480)	(53.445)

14. Resultado financeiro

Receitas financeiras	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	382	1.289
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	96	30
Descontos obtidos	-	-	6	-
	-	-	484	1.319
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	-	-	(86)	(132)
Despesas com juros	-	-	(397)	(230)
	-	-	(483)	(362)
Resultado financeiro líquido	-	-	1	957

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do IRPJ e CSLL	5.226	14.357	6.354	16.109
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	1.777	4.881	2.160	5.477
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	-	359	1.247
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	-	122	423
Despesa com imposto diferido	-	-	-	1
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	52.374	69.166
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	969	1.360
Despesa com imposto diferido	-	-	37	(32)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	-	-	1.128	1.752
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	17,75%	10,88%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social no exercício encerrados em 31 de dezembro de 2023 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

16. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração destes riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela GTIS LX e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e os financiamentos para construção dos empreendimentos imobiliários.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro de 2023					
Fornecedores	2.661	524	-	-	3.185

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros					
Custo amortizado		11.445	7.144	27.088	24.113
Contas a receber por incorporação de imóveis	5	-	-	26.872	23.897
Partes relacionadas	7	11.445	7.144	216	216
Valor justo pelo resultado (*)		1	-	6.098	9.366
Caixa e bancos	4	-	-	4.743	3.953
Equivalente de caixa	4	1	-	1.044	2.955
Aplicações financeira	-	-	-	311	2.458
Total dos ativos financeiros		11.446	7.144	33.186	33.479

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivos financeiros					
Custo amortizado		2.349	-	3.639	6.146
Fornecedores	-	-	-	3.185	5.349
Partes relacionadas	7	1.406	-	-	126
Outras contas a pagar	-	943	-	454	671
Passivos financeiros		2.349	-	3.639	6.146

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas informações contábeis pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Em 31/12/2023 o valor justo dos instrumentos financeiros consolidados está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Nota	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros				
Custo amortizado		27.088	27.088	-
Contas a receber por incorporação de imóveis	5	26.872	26.872	-
Partes relacionadas	7	216	216	-
Valor justo pelo resultado (*)		6.098	6.098	-
Caixa e bancos	4	4.743	4.743	-
Equivalente de caixa	4	1.044	1.044	-
Aplicações financeiras	4	311	311	-
Total dos ativos financeiros		33.186	33.186	-
Passivos financeiros				
Custo amortizado		3.639	3.639	-
Fornecedores	-	3.185	3.185	-
Outras contas a pagar	-	454	454	-
Passivos financeiros		3.639	3.639	-

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria –Continuação

Em 31/12/2022 o valor justo dos instrumentos financeiros consolidados está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Nota	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros				
Custo amortizado		24.113	24.113	-
Contas a receber por incorporação de imóveis	5	23.897	23.897	-
Partes relacionadas	7	216	216	-
Valor justo pelo resultado (*)		9.366	9.366	-
Caixa e bancos	4	3.953	3.953	-
Equivalente de caixa	4	2.956	2.956	-
Aplicações financeiras	4	2.457	2.457	-
Total dos ativos financeiros		33.479	33.479	-
Passivos financeiros				
Custo amortizado		6.146	6.146	-
Fornecedores	-	5.349	5.349	-
Partes relacionadas	7	126	126	-
Outras contas a pagar	-	671	671	-
Passivos financeiros		6.146	6.146	-

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2024, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar nas datas de vencimento de cada uma das operações. Para os Cenários II e III, considerou-se uma elevação de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 31/12/2023	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	1.355	79	118	158	197	237
IPCA	8.873	205	307	410	512	615
INCC	17.999	314	471	628	785	942
Total	28.227					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
IPCA	2,31%	3,47%	4,62%	5,78%	6,93%
INCC	1,75%	2,62%	3,49%	4,36%	5,24%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por Companhia independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31/12/2023, está demonstrado a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	3.049

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.