

# Ga Holding Investimentos S/A

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações  
financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

Ref.: Relatório nº 246A6-037-PB



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022	13

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Acionistas e Administradores da  
**Ga Holding Investimentos S/A**  
São Paulo - SP

## Opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Ga Holding Investimentos S/A (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da GA Holding Investimentos S/A em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado nas Nota Explicativas N<sup>as</sup> 3.7, 8.(c) e 9.(c) às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas adotavam até 31 de dezembro de 2021, a prática contábil de registrar as propriedades para investimentos pelo método do valor justo. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Companhia e suas controladas decidiram pela descontinuidade do método do valor justo tendo em vista o aumento das propriedades para investimentos e a dificuldade na elaboração de laudos para suportar o valor justo de forma confiável para todas as propriedades. Com isso, os ganhos provenientes de alteração no valor justo das propriedades registrados até o momento foram revertidos para apresentar as propriedades para investimentos pelo valor de custo de aquisição de cada propriedade. Adicionalmente a depreciação desde a aquisição de cada propriedade foi apurada e registrada.

Entretanto, os referidos ajustes correspondentes ao exercícios anteriores, foram registrados integralmente nas rubricas de reserva de lucros e de ajuste de avaliação patrimonial no patrimônio líquido no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido, sem ter sido efetuada a retificação dos valores correspondentes e nem a reapresentação de no mínimo três exercícios, conforme requerido pelo CPC 23 – “Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro”.

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 Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

## Ênfases

### Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas n<sup>as</sup> 2.1 e 3.14, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n<sup>o</sup> 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### Valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins comparativos, não foram auditadas por nós e nem por outro auditor independente.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. 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 Companhia a não mais se manter 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; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 19 de julho de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo  
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

# GA Holding Investimentos S/A

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

## Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021 (Não auditado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não auditado)
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	98	104	3.948	2.184
Contas a receber	5	3.654	10.962	11.789	25.987
Imóveis a comercializar	6	-	-	30.555	6.561
Créditos diversos	-	7	6	1.162	1.067
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>3.758</b>	<b>11.072</b>	<b>47.454</b>	<b>35.799</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Contas a receber	5	-	-	2.533	4.976
Imóveis a comercializar	6	-	-	11.938	63.194
Partes relacionadas	14	5.372	25.328	5.522	21.633
Depósitos judiciais	-	-	-	12	-
Investimentos	9	85.468	142.721	2.047	2.200
Propriedades para investimento	8	-	-	158.057	129.067
Imobilizado	10	2	3	8.886	10.293
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>90.843</b>	<b>168.052</b>	<b>188.995</b>	<b>231.363</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>94.601</b>	<b>179.124</b>	<b>236.449</b>	<b>267.162</b>

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

# GA Holding Investimentos S/A

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

## Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021 (Não auditado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não auditado)
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	-	10	9	3.277	2.850
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	12	252	284	2.083	1.312
Tributos diferidos	7	-	-	350	290
Adiantamento de clientes	13	-	-	531	463
Partes relacionadas	14	-	-	-	1.280
Contas a pagar	-	-	-	1.014	617
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>262</b>	<b>293</b>	<b>7.255</b>	<b>6.813</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	29.731	-
Partes relacionadas	14	-	75.797	80.307	99.434
Tributos diferidos	7	-	-	101	14.926
Provisão para riscos	16	28	-	958	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>28</b>	<b>75.797</b>	<b>111.098</b>	<b>114.359</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	17	90.000	1	90.000	1
Adiantamento para futuro aumento de capital	17	-	89.999	-	89.999
Reserva de lucros	-	4.311	13.034	4.311	13.034
<b>Patrimônio líquido atribuível aos controladores</b>		<b>94.311</b>	<b>103.034</b>	<b>94.311</b>	<b>103.034</b>
Participação de não controladores	-	-	-	23.786	42.956
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>94.311</b>	<b>103.034</b>	<b>118.096</b>	<b>145.990</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>94.601</b>	<b>179.124</b>	<b>236.449</b>	<b>267.162</b>

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

# GA Holding Investimentos S/A

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021 (Não auditado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não auditado)
<b>Receita líquida</b>					
Receita operacional líquida	18	-	-	29.210	17.235
(-) Custos operacionais	19	(36)	(9)	(16.706)	(9.264)
<b>(=) Lucro bruto</b>		<b>(36)</b>	<b>(9)</b>	<b>12.504</b>	<b>7.971</b>
<b>(+/-) Despesas/receitas operacionais</b>					
Despesas gerais e administrativas	21	(2.406)	(3.465)	(8.443)	(5.326)
Despesas comerciais	20	(1)	(2)	(1.182)	(367)
Despesas tributárias	-	(1)	(1)	(250)	(55)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	22	(28)	-	(1.081)	347
Outros resultados com Investimentos	-	(55)	(97)	(165)	1.718
Resultado com equivalência patrimonial	9	2.331	9.604	-	-
<b>(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos</b>		<b>(196)</b>	<b>6.041</b>	<b>1.383</b>	<b>4.288</b>
Resultado financeiro líquido	23	(4)	(1)	(405)	5.950
<b>(=) Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(200)</b>	<b>6.040</b>	<b>978</b>	<b>10.238</b>
Provisão para imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	24	-	-	(1.405)	(1.151)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>(200)</b>	<b>6.040</b>	<b>(427)</b>	<b>9.087</b>
<b>Resultado atribuído aos:</b>					
Acionistas controladores		(200)	6.040	(200)	6.040
Acionistas não controladores		-	-	(227)	3.047

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

# GA Holding Investimentos S/A

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não auditado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não auditado)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	<b>(200)</b>	<b>6.040</b>	<b>(427)</b>	<b>9.087</b>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>(200)</b>	<b>6.040</b>	<b>(427)</b>	<b>9.087</b>
<b>Resultado atribuído aos:</b>				
Acionistas controladores	(200)	6.040	(200)	6.040
Acionistas não controladores	-	-	(227)	3.047

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

# GA Holding Investimentos S/A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Atribuível aos acionistas controladores						Participação de não controladores	Total
	Notas	Capital social	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total		
<b>Em 31 de dezembro de 2020 (Não auditado)</b>		<b>1</b>	-	<b>13.807</b>	-	<b>13.808</b>	<b>20.066</b>	<b>33.874</b>
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	19.843	<b>19.843</b>
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	-	-	-	-	89.999	<b>89.999</b>	-	<b>89.999</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	6.040	-	<b>6.040</b>	3.047	<b>9.087</b>
Transferência para reservas	-	-	6.040	(6.040)	-	-	-	-
Distribuição de Lucros	-	-	(1.039)	-	-	<b>(1.039)</b>	-	<b>(1.039)</b>
Distribuição desproporcional	-	-	(5.773)	-	-	<b>(5.773)</b>	-	<b>(5.773)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2021 (Não auditado)</b>		<b>1</b>	<b>(773)</b>	<b>13.807</b>	<b>89.999</b>	<b>103.034</b>	<b>42.956</b>	<b>145.990</b>
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	(18.943)	<b>(18.943)</b>
Reflexo de ajuste de exercícios anteriores em investidas	9.c	-	7.597	-	-	<b>7.597</b>	-	<b>7.597</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(200)	-	<b>(200)</b>	(227)	<b>(427)</b>
Integralização de capital social	17.a	89.999	-	-	(89.999)	-	-	-
Transferência para reservas	-	-	13.607	(13.607)	-	-	-	-
Reflexo de reversão do ajuste de avaliação patrimonial em investidas	8.c	-	(21.667)	-	-	<b>(21.667)</b>	-	<b>(21.667)</b>
Distribuição de lucros	17.d	-	(774)	-	-	<b>(774)</b>	-	<b>(774)</b>
Distribuição desproporcional	17.e	-	6.320	-	-	<b>6.320</b>	-	<b>6.320</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>90.000</b>	<b>4.311</b>	-	-	<b>94.311</b>	<b>23.786</b>	<b>118.096</b>

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

# GA Holding Investimentos S/A

Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não auditado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não auditado)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	<b>(200)</b>	<b>6.040</b>	<b>(427)</b>	<b>9.087</b>
<b>Itens que não afetam o caixa operacional</b>				
Depreciações e amortizações - Imobilizado	-	1	1.492	1.494
Depreciações e amortizações - Propriedades para investimento	-	-	2.205	-
Provisão (reversão) para demandas judiciais	28	-	958	918
Resultado de equivalência patrimonial	(2.331)	(9.604)	-	-
Juros incorridos em empréstimos e financiamentos	-	-	192	-
Perdas esperadas de crédito	-	-	945	-
Provisão para garantia	-	-	-	(111)
	<b>(2.500)</b>	<b>(3.564)</b>	<b>5.365</b>	<b>11.389</b>
<b>Redução (aumento) nos ativos operacionais:</b>				
Contas a receber - Incorporação	-	-	(16.741)	(13.823)
Contas a receber - locação	7.308	7.308	(100)	10.160
Tributos a recuperar	-	-	53	(1)
Adiantamento a fornecedores	-	1	(3)	(836)
Despesas de natureza judiciais	-	-	(6)	-
Créditos diversos	(6)	-	(226)	352
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>				
Fornecedores	1	(42)	427	2.626
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	(31)	113	771	645
Contas a pagar	-	-	397	215
Adiantamento de clientes	-	-	68	(1.651)
Tributos diferidos	-	-	-	(7)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades operacionais</b>	<b>4.772</b>	<b>3.816</b>	<b>(9.996)</b>	<b>9.067</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Aquisição de propriedades para investimento	-	-	-	(5.797)
Aquisição de imobilizado	-	-	(85)	-
Recebimento de lucros - controlada	51.838	5.816	-	-
Outros	-	60	-	(43)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de investimentos</b>	<b>51.838</b>	<b>5.876</b>	<b>(85)</b>	<b>(5.840)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	30.102	-
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-	-	(563)	-
Contas a receber de partes relacionadas	19.956	58.995	16.110	(21.633)
Contas a pagar para partes relacionadas	(75.797)	(83.891)	(20.407)	(84.955)
Aumento do capital social	-	89.999	-	89.999
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(68.316)	-	-
Distribuição de lucros	(774)	(1.039)	(774)	(1.039)
Distribuição desproporcional	-	(5.773)	6.320	(5.773)
Outros	-	-	-	(3)
Não controladores	-	-	(18.943)	19.843
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de financiamentos</b>	<b>(56.615)</b>	<b>(10.024)</b>	<b>11.846</b>	<b>(3.562)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa</b>	<b>(6)</b>	<b>(332)</b>	<b>1.765</b>	<b>(334)</b>
Caixa no início do exercício	104	436	2.184	2.517
Caixa no final do exercício	98	104	3.948	2.184
<b>Aumento (redução) líquido de caixa</b>	<b>(6)</b>	<b>(332)</b>	<b>1.765</b>	<b>(334)</b>

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

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

### 1. Informações gerais

A Ga Holding Investimentos S/A (“Companhia” ou “Ga Holding”), sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1165, Cerqueira César – Caixa Postal: 113233 - Jardim Paulista, CEP 01419-002, e tem como finalidade a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía participações direta e indiretamente nas seguintes sociedades:

Empresas controladas e controladas em conjunto	Sociedades em Conta de Participação (SCP)
Advance Centro Clínico Sul S/A	SCP Le Paysage By Victória
Calgary Empreendimentos e Participações Ltda.	SCP New York By Victória
Gomes de Almeida Empreend. e Participações Ltda.	-
Melbourne Empreendimentos e Participações Ltda.	-
Vancouver Empreendimentos e Participações Ltda.	-
Victória Administradora e Corretora de Seg. Ltda.	-
Victória Construções e Incorporações Ltda.	-
Victória Empreendimentos e Participações Ltda.	-
Victória Holding Investimentos Ltda.	-

#### Conflito Rússia-Ucrânia

A Companhia declara não ter relacionamento direto com países envolvidos, mas pode estar sujeita a fatores de riscos provenientes deste conflito. A administração da companhia está monitorando os possíveis impactos, e até o momento não identificou alterações significativas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, mas não descartando os registros e ajustes necessários quando os efeitos forem representativos.

### 2. Base de preparação

#### 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, 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 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

A Companhia, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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.

A Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação em 19 de julho de 2024.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

### 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo. Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

### 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos quotistas/acionistas não controladores.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis da controlada estão alinhadas com as políticas adotadas pela Companhia Controladora. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora as informações financeiras de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, a Companhia desreconhecer os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

Segue adiante lista das controladas e controlada em conjunto do Grupo:

	Classificação	Participação societária	
		2022	2021
<b>Consolidado - Participação direta</b>			
Victória Empreendimentos e Participações Ltda.	Controlada	00,01%	00,01%
Victória Holding Investimentos Ltda.	Controlada	75,80%	75,90%

	Participação societária	
	2022	2021
<b>Consolidado - Participação indireta</b>		
Advance Centro Clínico Sul S/A	33,33%	33,33%
Calgary Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	100,00%
Gomes de Almeida Empreend. e Participações Ltda.	00,01%	00,01%
Melbourne Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	100,00%
SCP Le Paysage By Victória	100,00%	100,00%
SCP New York By Victória	100,00%	100,00%
Vancouver Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	100,00%
Victória Administradora e Corretora de Seg. Ltda.	00,01%	00,01%
Victória Construções e Incorporações Ltda.	100,00%	100,00%
Victória Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%

### 2.4. Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e suas investidas.

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação da Companhia e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

## **2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia 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, na data-base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

### **a) Custos orçados dos empreendimentos**

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.14.

### **b) Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

### **c) Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

### **d) Provisão para perda esperada de crédito e distratos**

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

**(a)** atrasos no pagamento das parcelas; e **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Companhia para perda esperada é a abordagem simplificada.

### **e) Provisão para redução ao valor recuperável**

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos e imobilizado.

#### **f) Provisões para garantia**

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

#### **g) Impostos**

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

#### **h) Mensuração do valor justo de propriedades para investimento**

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (NBC TG 46) para avaliações de nível 3.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou a metodologia a seguir:

- **Comparativos diretos de dados de mercado**

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa. Incluem caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras realizáveis em até 90 dias da data original do título ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

### **3.2. Instrumentos financeiros**

#### **a) Categorias**

A categoria depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

#### **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo e são mensurados ao valor justo na data das demonstrações financeiras, sendo as variações reconhecidas no resultado. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

A Companhia inclui nessa categoria unicamente os instrumentos financeiros derivativos. Os saldos dos instrumentos derivativos não liquidados, são mensurados ao valor justo na data das demonstrações financeiras e classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas rubricas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

#### **Ativos financeiros mantidos até o vencimento**

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo amortizado pelo método de taxa de juros efetiva, menos perdas por redução do valor recuperável.

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que são designados como disponíveis para venda ou não são classificados como: empréstimos e recebíveis; investimentos mantidos até o vencimento; ou ativos financeiros a valor justo por meio do resultado. Estes ativos financeiros incluem quotas de fundos de investimento e títulos de dívida do governo. Nesta categoria são registrados os instrumentos que são mantidos por um período indefinido e que podem ser alienados para atender às necessidades de liquidez ou as mudanças nas condições de mercado.

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

#### **Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

São classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

#### **Outros passivos financeiros**

São mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, compreendem empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 15) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

#### **b) Mensuração**

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os empréstimos, recebíveis e ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado.

Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e os custos de transação são registrados na demonstração de resultado. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados na demonstração de resultado nas rubricas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”, respectivamente, no período em que ocorrem. Para os ativos financeiros classificados como “Disponíveis para venda”, quando aplicável, essas variações são registradas na rubrica “Outros resultados abrangentes”, no resultado abrangente e no patrimônio líquido, até o momento da liquidação do ativo financeiro, quando, por fim, são reclassificadas para o resultado do exercício.

### **c) Compensação de instrumentos financeiros**

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

### **d) Desreconhecimento (baixa) de instrumentos financeiros**

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram e/ou quando transferir os seus direitos ou riscos de receber os fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos.

### **e) Método de juros efetivos**

É utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

## **3.3. Contas a receber**

As contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.14.

A provisão para risco de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante as políticas internas da Companhia na qual considera perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

As contas a receber pela prestação de serviço de engenharia e construção civil decorrentes dos contratos por empreitada global, por administração e contratos mistos são apresentadas como parte de contas a receber para todos os contratos nos quais os custos incorridos acrescidos dos lucros reconhecidos excedam os valores faturados.

## **3.4. Imóveis a comercializar**

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido de realização.

O custo de formação inclui gastos incorridos na aquisição do terreno (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo), gastos necessários para aprovação do empreendimento, gastos com incorporação, gastos de construção incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção, custos de mão de obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos e incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

As permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir (“permuta física”), o valor do terreno adquirido é mensurado com base no valor justo (“VGV”) das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel quando os riscos e benefícios são transferidos e sem a reavaliação dos valores subsequentemente. Para estas transações são adotados os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

A classificação dos terrenos entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada a cada fechamento de exercício.

### 3.5. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos 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-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

### 3.6. Imobilizado

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

Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais de imobilizado, considerando os componentes principais. Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil do imobilizado), são reconhecidos em outras receitas e outras despesas operacionais no resultado.

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente. Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

Vida útil estimada para o exercício corrente:

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual
Terrenos	0%
Apartamentos decorados <b>(a)</b>	4% a 10%
Imóveis de uso e benfeitorias	4%
Máquinas e equipamentos	10%
Veículos	20%
Embarcações	10%
Computadores e periféricos	20%
Móveis, utensílios e instalações	10%
Ferramentas	10%
Obras de arte	0%
Expositores de publicidade	10%
Imobilizado em andamento	0%

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

(a) O grupo de apartamentos decorados do ativo imobilizado abrange, itens decorativos (móveis e utensílios) e parte civil do decorado (benfeitoria), sendo depreciado a uma taxa anual de 10% a.a. e 4% a.a., respectivamente. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

### 3.7. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Administração procedeu com a descontinuidade do método de avaliação ao valor justo das propriedades tendo em vista o aumento das propriedades para investimentos e a dificuldade na elaboração de laudos para suportar o valor justo em bases anuais de forma confiável para todas as unidades. Com isso, os ganhos provenientes de alteração no valor justo das propriedades registrados até o momento foram revertidos para apresentar as propriedades para investimentos pelo valor de custo de aquisição de cada propriedade. A reversão desses valores foi registrada no ano corrente, diretamente nas contas de reservas de lucros e de ajuste de avaliação patrimonial no patrimônio líquido da Companhia. O custo de formação da propriedade para investimento inclui os custos de materiais, mão de obra direta e quaisquer custos diretamente atribuídos para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito e os custos financeiros diretamente relacionados a propriedade para investimento e incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Itens do de propriedades para investimento são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada propriedade, as quais foram estimadas a partir de laudo elaborado por avaliador independente. Esses Itens são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

Vida útil estimada para o exercício corrente:

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual	Valor residual em % do custo de aquisição/ formação
Imóveis para locação - comercial	1,66%	20%
Imóveis para locação - residencial	1,66%	20%

Os valores residuais e a vida útil das propriedades são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

### 3.8. Avaliação do valor recuperável dos ativos

O valor contábil líquido dos ativos é avaliado anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando aplicável, se houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável.

Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos menores níveis para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidade Geradora de Caixa (UGC)).

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

### **3.9. Fornecedores e outras contas a pagar**

As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

### **3.10. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração de resultado durante o período da vigência dos empréstimos, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

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

### **3.11. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

Reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, sendo utilizada a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos assessores legais da Companhia.

### **3.12. Imposto de renda e contribuição social e Regime Especial de Tributação (RET), corrente e diferido**

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, considerando os ajustes autorizados ou exigidos pela legislação respectiva. As apurações da base consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

O imposto corrente e o imposto diferido não são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, as taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

A Companhia mantém, por força da Lei 4.591/64 e alterações subsequentes, empreendimentos sob o regime de patrimônio de afetação, enquadrados no Regime Especial de Tributação (RET), criado pela Lei 10.931/2004. Pela apuração do RET, os tributos devidos à título de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins são calculados mediante aplicação de alíquota única de 4% sobre o total das receitas recebidas (regime de caixa). Entretanto, tendo em vista que a escrituração contábil atende ao regime de competência de exercícios, conforme Estrutura Conceitual, surge a figura do tributo RET diferido, podendo ser ativo ou passivo. O cálculo do RET diferido provém da diferença entre os tributos reconhecidos conforme a receita recebida (regime de caixa) e reconhecidos conforme a realização das receitas (regime de competência).

### **3.13. Benefícios a funcionários**

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso a Companhia tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

### **3.14. Reconhecimento da receita**

#### **a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis**

##### **i) Vendas de unidades concluídas**

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

##### **ii) Vendas de unidades não concluídas**

A Companhia e suas controladas adotaram a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de contratos com clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com a NBC TG 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”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **i)** identificação do contrato; **ii)** identificação das obrigações de desempenho; **iii)** determinação do preço da transação; **iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e **v)** reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **a)** as partes aprovam o contrato; **b)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **c)** o contrato possuir substância comercial; e **d)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como:

- Pagamentos direto à incorporadora;
- Financiamento bancário;
- Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e
- Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

---

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente uma média de 5% a 35% do valor do imóvel, variando de acordo com o padrão do empreendimento, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no relatório de acompanhamento físico da obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira.

Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

A Companhia também atua em contratos de compra e venda de imóveis classificados como Tipo 3 e 4, cujo saldo devedor da unidade imobiliária é financiado por um banco privado ou pela própria incorporadora, após concluído o projeto de construção que dura em média de 3 a 4 anos.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- 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 incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, 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;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização (propaganda e publicidade) são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento;
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões;

- Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida; e
- As despesas com comissões de vendas são ativadas como despesa antecipada e registradas como despesa comercial no resultado, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. As comissões são reconhecidas imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

#### **b) Receita de aluguel**

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

### **3.15. Gestão de risco financeiro**

#### **a) Considerações gerais e políticas**

A administração dos riscos e a gestão dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e implementação de sistemas de controle, definidos e aprovados pela administração da Companhia.

#### **b) Fatores de risco financeiro**

As atividades da Companhia a expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda, risco de taxa de juros de valor justo, risco de taxa de juros de fluxo de caixa), risco de preço, risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

##### **i. Risco de mercado**

A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de flutuações na taxa de câmbio e mudanças nas taxas de juros.

- **Risco cambial**

O risco associado decorre da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de câmbio, que reduzam valores nominais faturados ou aumentem valores captados no mercado.

- **Risco de taxa de juros**

O risco de taxa de juros da Companhia decorre de empréstimos de longo prazo. Os empréstimos emitidos às taxas variáveis expõem a Companhia ao risco de taxa de juros de fluxo de caixa. Os empréstimos emitidos às taxas fixas expõem a Companhia ao risco de valor justo associado à taxa de juros.

Considerando que parte substancial dos empréstimos da Companhia estão atrelados às taxas prefixadas, a administração entende que o risco de mudanças significativas no resultado e nos fluxos de caixa é baixo.

##### **ii. Risco de crédito**

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes.

Para bancos e instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades consideradas de primeira linha.

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

---

A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores.

Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites definidos pela administração. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

### **iii. Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela administração da Companhia.

A administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais, por exemplo, restrições de moeda.

O excesso de caixa mantido pela Companhia, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em contas correntes com incidência de juros, depósitos a prazo e depósitos de curto prazo, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

### **c) Gestão de capital**

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

### **d) Estimativa do valor justo**

Os instrumentos financeiros são mensurados ao valor justo nas datas dos balanços, conforme determinado pelo CPC 40 (R1)/IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e de acordo com a seguinte hierarquia:

- **Nível 1:** Avaliação com base em preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos nas datas dos balanços. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Mercadorias e Valores, um corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representam transações de mercado reais, as quais ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- **Nível 2:** Utilizado para instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão), cuja avaliação é baseada em técnicas que, além dos preços cotados incluídos no Nível 1, utilizam outras informações adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços); e
- **Nível 3:** Avaliação determinada em virtude de informações, para os ativos ou passivos, que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, informações não observáveis).

### **Valores justos de instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado**

#### **• Aplicações financeiras**

Os valores contábeis das aplicações financeiras aproximam-se dos seus valores justos em virtude de as operações serem efetuadas a juros pós-fixados e apresentarem possibilidade de resgate imediato.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

### • Empréstimos e financiamentos

Os valores contábeis dos empréstimos e financiamentos aproximam-se dos seus valores justos, pois estão atrelados a uma taxa de juros pós-fixada, no caso, a variação do CDI. Os valores contábeis dos financiamentos atrelados à TJLP aproximam-se dos seus valores justos em virtude de a TJLP ter correlação com o CDI e ser uma taxa pós-fixada.

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos contratados com juros prefixados correspondem a valores próximos aos saldos contábeis divulgados na Nota Explicativa nº 15.

### • Contas a receber e fornecedores

Estima-se que os valores contábeis das contas a receber de clientes e das contas a pagar aos fornecedores estejam próximos de seus valores justos de mercado, em virtude da aplicação do ajuste a valor presente e provisão de perdas esperadas de crédito e do curto prazo das operações realizadas, respectivamente.

### 3.16. Novas normas, alterações e interpretações já adotados no exercício:

Durante o exercício de 2022 foi emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes no exercício de 2022:

Pronunciamento	Alteração / aprimoramento
Alteração ao IAS 16/CPC 27 Ativo imobilizado	A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
Alteração ao IAS 37/CPC25 Provisão, passivos contingentes e ativos contingentes	Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
Alteração ao IFRS 3/CPC 15 Combinação de negócios	Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos financeiros	Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
IFRS 16/CPC 06 - Arrendamentos	Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
IFRS 1/CPC 37 Adoção inicial das normas internacionais de relatórios financeiros	Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
IAS 41/CP 29 - Ativos biológicos	Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Companhia, não havendo efeitos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quanto à sua aplicação.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2023 com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC, sendo elas:

Pronunciamento	Alteração	Vigência
IAS 1 - <i>Presentation of financial statements /IFRS - Practice statements</i>	Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de Políticas contábeis “Significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábeis material” e explicam como identificá-las.	A partir de 1º de janeiro de 2023
IAS 1 - <i>Presentation of financial statements /IFRS - Practice statements</i>	Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo dozes meses da data do balanço patrimonial.	A partir de 1º de janeiro de 2024
IAS 8 - <i>Accounting policies, changes in accounting estimate and errors</i>	Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.	A partir de 1º de janeiro de 2023
IFRS 17 - <i>Insurance contracts</i>	Norma não aplicável para a Companhia.	A partir de 1º de janeiro de 2023
IAS 12 - Tributo sobre o lucro	Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.	A partir de 1º de janeiro de 2023

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Bancos conta movimento	3	3	1.517	588
Aplicações financeiras	95	101	2.431	1.596
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>104</b>	<b>3.948</b>	<b>2.184</b>

A Companhia considera como equivalentes de caixa: os saldos de caixa, bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata. As aplicações financeiras de curto prazo referem-se a investimentos em Certificado de Depósito Bancário (CDB), remunerados com base na variação da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (97,7% a 120% do CDI), e Fundos de Investimentos taxados em renda fixa. As aplicações financeiras serão utilizadas pela administração no giro financeiro operacional.

**5. Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contas a receber de incorporação	-	-	11.076	10.564
Contas a receber de locação	-	-	537	437
Contas a receber de revenda de imóveis	-	-	-	9.000
Contas a receber de alienação part. societária	3.654	10.962	3.654	10.962
Perdas esperadas de crédito	-	-	(945)	-
<b>Total</b>	<b>3.654</b>	<b>10.962</b>	<b>14.322</b>	<b>30.963</b>
Circulante	3.654	10.962	11.789	25.987
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.533</b>	<b>4.976</b>

As contas a receber de incorporação estão atualizadas pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, sofrerão atualização pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescido de juros de 1% ao mês, apropriados de forma *pro rata temporis*, a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida. Dessa forma, as contas a receber dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão apresentadas ao valor justo.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

A composição das parcelas do ativo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	10.961	-	23.983
2023	3.654	-	11.053	1.652
2024	-	-	850	1.264
2025	-	-	731	1.079
2026	-	-	651	717
A partir de 2027	-	-	301	264
<b>A vencer</b>	<b>3.654</b>	<b>10.961</b>	<b>13.586</b>	<b>28.959</b>
<b>Vencidos</b>				
Até 30 dias	-	-	69	197
De 31 a 60 dias	-	-	40	195
De 61 a 90 dias	-	-	36	188
De 91 a 120 dias	-	-	39	159
Acima de 120 dias	-	-	1.497	1.265
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.681</b>	<b>2.004</b>
<b>Total</b>	<b>3.654</b>	<b>10.961</b>	<b>15.267</b>	<b>30.963</b>
Perdas esperadas de crédito	-	-	(945)	-
<b>Total</b>	<b>3.654</b>	<b>10.961</b>	<b>14.322</b>	<b>30.963</b>

**6. Imóveis a comercializar**

	Consolidado	
	2022	2021
Terrenos	140	1.140
Imóveis concluídos	3.372	11.400
Imóveis em construção	38.981	57.215
<b>Total</b>	<b>42.493</b>	<b>69.755</b>
Circulante	30.555	6.561
<b>Não circulante</b>	<b>11.938</b>	<b>63.194</b>

**7. Tributos diferidos****a) Composição dos saldos**

Passivo	Consolidado	
	2022	2021
IRPJ diferido	138	10.979
CSLL diferido	73	3.978
PIS e COFINS diferido	240	259
<b>Total</b>	<b>451</b>	<b>15.216</b>
Circulante	350	290
<b>Não circulante</b>	<b>101</b>	<b>14.926</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, é facultado às entidades de incorporação imobiliária o recolhimento dos impostos derivadas de vendas das unidades imobiliárias pelo regime de caixa, ou seja, apenas quando ocorrer o efetivo recebimento das parcelas contratadas. Dessa forma, em decorrência da diferença de prática entre o reconhecimento da receita fiscal (regime de caixa) e da receita contábil conforme os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.14), são registrados os tributos diferidos relacionados à atividade imobiliária. Tributos diferidos passivos são registrados quando o total das receitas contábeis da atividade imobiliária excede o valor da receita fiscal/recebimentos. Tributos diferidos ativos são registrados quando o total das receitas tributadas/recebimentos para fins fiscais supera o total das receitas contábeis da atividade imobiliária.

Adicionalmente, são reconhecidos tributos diferidos na mensuração do valor justo das propriedades para investimento relacionado às diferenças temporárias tributáveis, com impacto direto no tratamento dos tributos diferidos das controladas que possuem propriedade para investimentos. Conforme Nota Explicativa nº 3.7, no exercício de 2022, a administração da Companhia decidiu reconhecer suas propriedades para investimentos pelo custo de formação, em virtude dessa decisão, houve o estorno integral dos tributos diferidos das suas controladas.

## 8. Propriedades para investimento

### a) Composição

	Consolidado	
	2022	2021
Terrenos	-	29.050
Imóveis para locação	142.715	33.823
Imóveis para valorização	27.599	27.599
Ajuste a valor justo	-	38.595
(-) Depreciação	(12.257)	-
<b>Total</b>	<b>158.057</b>	<b>129.067</b>

### b) Movimentação

	Consolidado	
	2022	2021
<b>Saldo inicial</b>	<b>129.067</b>	<b>123.270</b>
( + ) Adições	64.892	5.797
( - ) Exclusões	(2.030)	-
( - ) Depreciação do exercício	(2.205)	-
( - ) Depreciação de exercícios anteriores	(10.052)	-
( - ) Reversão do ajuste a valor justo (c)	(43.314)	-
( + ) Ajuste no valor justo das propriedades para investimentos de exercícios anteriores (d)	4.719	-
( + ) Ajuste no custo das propriedades para investimentos de exercícios anteriores (d)	16.980	-
<b>( = ) Saldo final</b>	<b>158.057</b>	<b>129.067</b>

Em 2022, foi adicionado um montante de R\$ 64,9 milhões referente à transferência de imóveis anteriormente registrados como "imóveis a comercializar" no estoque para "propriedades para investimentos". Esta mudança ocorreu devido à alteração no uso pretendido pela administração. Inicialmente, os imóveis foram construídos com a intenção de serem comercializados, mas no exercício de 2022, em virtude da velocidade de vendas, passaram a ser explorados através de locação, sem impedir a possibilidade de venda conforme a demanda.

O valor justo das propriedades para investimento da Companhia e suas controladas foi estimado internamente pela Administração pelo montante de R\$ 261.311 no consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 129.067 no consolidado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

**c) Reversão do ajuste a valor justo**

Até o exercício de 2021, as propriedades para investimento da Companhia e suas controladas estavam valorizadas ao valor justo, em que a metodologia adotada para avaliação dessas propriedades era o método comparativo direto. A última avaliação dos imóveis ocorreu em 2017, realizada por uma empresa terceirizada, especializada em avaliação de imóveis, em conformidade com as normas e diretrizes da NBR 14.653. Esta avaliação utilizava o método comparativo direto de dados de mercado para definição dos valores.

Conforme Nota Explicativa nº 3.7, no exercício de 2022, a Administração da Companhia optou por reconhecer suas propriedades para investimentos pelo custo de aquisição. Em virtude dessa decisão, houve o estorno integral da avaliação patrimonial realizada pelo valor justo e todos os seus reflexos contábeis foram ajustados.

Em virtude da alteração na política contábil mencionada acima, resultou na reversão do ajuste a valor justo (AVJ) \registrado na rubrica de propriedades para investimentos, bem como na reversão dos tributos diferidos reconhecidos sobre o AVJ, assim, o efeito no patrimônio líquido das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício de 2022 está demonstrado a seguir:

	<b>Controladora e consolidado</b>
	<b>2022</b>
( - ) Reversão do ajuste a valor justo	(43.314)
( + ) Reversão dos tributos diferidos (34%) – Nota Explicativa No 7	14.727
(=) Efeito de reversão líquida no PL da controlada	(28.587)
(x) Participação efetiva da controladora	75,80%
(=) Reflexo de reversão do ajuste de avaliação patrimonial	(21.667)

**d) Ajuste no custo e valor justo das propriedades para investimentos de exercícios anteriores**

Em 2022 a Administração procedeu a revisão da composição das propriedades para investimento da Companhia e suas controladas e identificou divergências no registro do custo e do ajuste a valor justo da propriedade denominada “Edifício Victoria”, que havia sido originalmente vendida em junho de 2019, resultando na baixa do saldo desta propriedade para investimento à rubrica de custo dos imóveis vendidos naquela ocasião.

Posteriormente, em dezembro de 2019 ocorreu o distrato da venda da referida propriedade, resultando no estorno da venda, sem, no entanto, ter havido a reversão do custo retornando o saldo ao grupo de propriedade para investimento, o ajuste em questão refere-se à correção desta operação.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

## 9. Investimentos

A movimentação dos investimentos em controlada e coligada está descrita a seguir:

### a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Investimentos em controlada e coligada	85.468	142.721	2.047	2.200
<b>Total investimento</b>	<b>85.468</b>	<b>142.721</b>	<b>2.047</b>	<b>2.200</b>

### b) Informações da controlada e coligada

	% Participação no capital		Patrimônio líquido (antes do resultado do exercício)		Resultado do exercício	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Victoria Empreendimentos e Participações Ltda	0,01%	0,01%	115.134	176.119	3.258	13.402
Victória Holding Investimentos Ltda.	75,80%	75,90%	109.483	175.313	3.108	12.652

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

**c) Movimentação das controladas e controlada em conjunto**

	Controladora	
	2022	2021
<b>Saldo inicial do investimento</b>	<b>142.721</b>	<b>70.683</b>
(+) Equivalência patrimonial	2.331	9.604
(-) Lucros distribuídos	(6.034)	(5.816)
(+) Aporte	-	68.309
(+) Reflexo do ajuste de exercícios anteriores em investidas	7.597	(59)
(-) Reflexo da reversão AVJ em investidas (Nota Explicativa No 8.c)	(21.667)	-
(-) Reflexo de perda em distribuição desproporcional em investidas (Nota Explicativa No 17.e)	(39.374)	-
(-) Outras movimentações	(106)	-
<b>Saldo do investimento em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>85.468</b>	<b>142.721</b>

**10. Imobilizado****a) Composição**

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Controladora	
				Líquido contábil	
				2022	2021
Equipamentos de informática	20%	38	(36)	2	3
Máquinas e equipamentos	10%	4	(4)	-	-
<b>Total</b>		<b>42</b>	<b>(40)</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Controladora e consolidado	
				Líquido contábil	
				2022	2021
Equipamentos de informática	20%	163	(161)	2	2
Móveis e utensílios	10%	1.372	(1.166)	206	276
Veículos	20%	755	(584)	171	219
Instalações	10%	82	(82)	-	-
Máquinas e equipamentos	10%	275	(214)	61	81
Imóveis	4%	3.442	(1.265)	2.177	2.314
Benfeitorias em imóveis próprios	10%	872	(872)	-	-
Embarcações	10%	11.224	(5.143)	6.081	7.189
Equipamentos eletrônicos	10%	368	(266)	102	126
Obra de arte	-	86	-	86	86
<b>Total</b>		<b>18.639</b>	<b>(9.753)</b>	<b>8.886</b>	<b>10.293</b>

**b) Movimentação do imobilizado**

Rubrica	Valor líquido			Controladora e consolidado
	em 2021	Adições	Depreciações	Valor líquido em 2022
Equipamentos de informática	2	-	-	2
Móveis e utensílios	276	-	(69)	207
Veículos	219	85	(133)	171
Máquinas e equipamentos	81	-	(19)	62
Imóveis	2.314	-	(138)	2.176
Embarcações	7.189	-	(1.108)	6.081
Equipamentos eletrônicos	126	-	(25)	101
Obra de arte	86	-	-	86
<b>Total</b>	<b>10.293</b>	<b>85</b>	<b>(1.492)</b>	<b>8.886</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

Rubrica	Valor Líquido			Controladora e consolidado
	em 2020	Adições	Depreciações	Valor líquido em 2021
Equipamentos de informática	-	2	-	2
Móveis e utensílios	344	-	(68)	276
Veículos	354	-	(134)	219
Máquinas e equipamentos	100	-	(20)	80
Imóveis	2.452	-	(138)	2.314
Embarcações	8.299	-	(1.110)	7.189
Equipamentos eletrônicos	151	-	(24)	127
Obra de arte	86	-	-	86
<b>Total</b>	<b>11.785</b>	<b>2</b>	<b>(1.494)</b>	<b>10.293</b>

**11. Empréstimos e financiamentos**

A composição dos empréstimos e financiamentos está demonstrada, como segue:

	Consolidado	
	2022	2021
Plano empresarial (a)	29.731	-
<b>Total não circulante</b>	<b>29.731</b>	<b>-</b>

(a) O plano empresarial refere-se à modalidade de financiamento de obra, que financia até 80% do custo orçado da obra.

Consolidado	Contratação	Vencimento	Taxas
Plano empresarial	Agosto/2022	Fevereiro/2026	8,50% a.a.

**Compromissos (“covenants”)**

Os financiamentos que a Companhia possui nesta data não contém cláusulas de restrições financeiras (covenants) e não estão sujeitos a vencimentos antecipados.

**Garantias**

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía, no consolidado, aproximadamente R\$ 29 milhões em financiamentos na modalidade de Plano Empresarial, com garantia atrelada no montante de R\$ 85 milhões em imóveis.

**Cronograma de vencimentos**

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos:

	Consolidado	
	2022	2021
2024	8.259	-
2025	19.821	-
2026	1.651	-
<b>Total</b>	<b>29.731</b>	<b>-</b>

**Movimentação no período**

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Consolidado	
	2022	2021
<b>Saldo inicial</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Captações	30.102	-
Juros incorridos	192	-
Amortização	(563)	-
<b>Saldo final</b>	<b>29.731</b>	<b>-</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

**12. Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários e remunerações	47	49	371	251
INSS e FGTS	35	35	204	138
Provisão para férias e encargos	129	131	736	310
Outras obrigações sociais e trabalhistas	39	21	96	59
<b>Subtotal</b>	<b>250</b>	<b>236</b>	<b>1.407</b>	<b>758</b>
PIS e COFINS	-	-	76	123
IRPJ e CSLL	-	-	433	317
Impostos retidos na fonte	2	48	80	105
RET	-	-	87	9
<b>Subtotal</b>	<b>2</b>	<b>48</b>	<b>676</b>	<b>554</b>
<b>Total</b>	<b>252</b>	<b>284</b>	<b>2.083</b>	<b>1.312</b>

**13. Adiantamentos de clientes**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamentos de clientes locação	-	-	531	463
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>531</b>	<b>463</b>

Os adiantamentos de clientes locação refere-se a recebimentos antecipados de alguns clientes locatários, que será apropriado ao resultado a título de receita de locação, ao longo do tempo em linha com a vigência dos contratos de locação.

**14. Partes relacionadas**

Os saldos apresentados referem-se a operações entre a Companhia e suas controladas, controladas em conjunto e sócio, sendo mútuos ativo e passivo e dividendos a receber de suas investidas e a pagar ao sócio da Companhia. Todas as transações realizadas entre partes relacionadas são sem a incidência de juros, sem correção monetária, e prazo de vencimento preestabelecido entre 5 e 10 anos e estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Ativo não circulante</b>				
Advance Centro Clínico Sul S/A	-	-	150	-
Victória Holding Investimentos Ltda	-	3.728	-	-
Juliana Cezário de Almeida	-	7.200	-	7.200
Fernanda Cezário de Almeida	-	7.200	-	7.200
Isabella Cezário de Almeida	-	7.200	-	7.200
Elon Gomes de Almeida	5.372	-	5.372	33
<b>Total</b>	<b>5.372</b>	<b>25.328</b>	<b>5.522</b>	<b>21.633</b>

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Passivo circulante</b>				
Elon Gomes de Almeida	-	-	-	1.280
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.280</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Passivo não circulante</b>				
Elon Gomes de Almeida	-	75.797	80.307	99.434
<b>Total</b>	-	<b>75.797</b>	<b>80.307</b>	<b>99.434</b>

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2023	-	-	-	-
Acima de 2023	-	75.797	80.307	99.434
<b>Total</b>	-	<b>75.797</b>	<b>80.307</b>	<b>99.434</b>

**Remuneração de pessoal-chave da administração:**

Não houve remuneração direta aos Administradores em 2022 e 2021, pagos através da Companhia e suas controladas. A remuneração em questão é paga através de distribuição de lucros conforme verificado na Nota Explicativa No 17.d.

**15. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, a Companhia e suas controladas reconhece a receita ao longo do tempo pela evolução da obra, em linha com a orientação estabelecida no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Dessa forma, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado 2022
<b>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	
<b>Empreendimentos em construção</b>	
(A) Receita de vendas contratadas	4.229
(B) Receita de vendas apropriadas líquidas	(3.885)
<b>(=) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (A - B)</b>	<b>344</b>
<b>Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>	
<b>Empreendimentos em construção</b>	
(A) Custo orçado das unidades (Sem encargos financeiros)	3.003
(B) Custos de construção incorridos	(2.759)
(=) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (A + B + C)	244
<b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>91,87%</b>
<b>Custo orçado a apropriar de unidades em estoques</b>	
(A) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	33.259
(B) Custos de construção incorridos	(30.555)
<b>(=) Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (A + B)</b>	<b>2.704</b>
<b>Resultado de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>100</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

## 16. Provisão para riscos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contingências cíveis	28	-	958	-
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>958</b>	<b>-</b>

A controladora não é parte em processos de qualquer natureza que tenha sido classificado como possível de perda pelos assessores jurídicos, entretanto, a nível de consolidado foi reportado um processo de natureza cível, classificado como sendo possível de perda, e cujo valor atualizado foi estimado no montante de R\$ 35 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

## 17. Patrimônio líquido

### a) Capital social

O capital social da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 corresponde a R\$ 90.000 (R\$ 1 em 31 de dezembro de 2021) totalmente integralizado e está representado por ações no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuído entre os acionistas.

	Controladora	
	2022	2021
Elon Gomes de Almeida	81.000	1
Mirna Cezário de Almeida	9.000	-
<b>Total</b>	<b>90.000</b>	<b>1</b>

Em 2022, a controladoria procedeu à integralização do capital social por meio de recursos provenientes de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) com a emissão de novas ações, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária que alterou o Estatuto Social da Companhia.

### b) Reserva de lucros

A reserva de lucros é composta, substancialmente, de valores de lucros acumulados e lucro apurado no exercício corrente, deduzidos dos lucros distribuídos aos acionistas.

### c) Destinações dos resultados dos exercícios

O Estatuto Social da Companhia determina que os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras reservas e provisões que a Companhia julgar pertinentes, terão a destinação que lhes for determinada por deliberação dos acionistas, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo e máximos pré-estabelecidos aos acionistas.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

**d) Distribuição de lucros**

Foi deliberada distribuição de lucros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, tendo como origem os lucros apurados no exercício/acumulados na reserva de lucros, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora	
	2022	2021
<b>Lucros constituídos e pagos no exercício</b>		
Mirna Cezário de Almeida	774	1.039
<b>Total</b>	<b>774</b>	<b>1.039</b>

O lucro distribuído no exercício foi realizado por meio de desembolso de caixa.

**e) Distribuição desproporcional**

	Controladora e consolidado	
	2022	2021
( + ) Ganhos com distribuição desproporcional na Companhia	51.882	-
( - ) Perdas com distribuição desproporcional na Companhia	(6.188)	-
( - ) Perdas com distribuição desproporcional em investidas (Nota Explicativa No 9.e)	(39.374)	(5.773)
<b>Total</b>	<b>6.320</b>	<b>(5.773)</b>

No exercício de 2023, conforme previsto nos respectivos contratos sociais, as empresas investidas aprovaram a distribuição de resultados de forma desproporcional à participação dos investidores em seus resultados. Em consequência, a Companhia reconhece a equivalência patrimonial considerando a participação societária na empresa investida e, adicionalmente, reconhece ganho e/ou perda em investimentos referente ao valor distribuído de forma desproporcional, com contrapartida em rubrica de patrimônio líquido, a título de transação entre sócios.

**18. Receita operacional líquida**

	Consolidado	
	2022	2021
Receita incorporação de imóveis	22.027	9.001
Receitas de locação de imóveis	8.232	7.236
Receita de revenda de imóveis	-	161
Outras receitas	-	1.468
<b>Receita bruta</b>	<b>30.259</b>	<b>17.866</b>
<b>Menos</b>		
PIS e COFINS sobre patrimônio de afetação (RET)	(131)	(81)
PIS, COFINS	(918)	(550)
<b>Total</b>	<b>29.210</b>	<b>17.235</b>

**19. Custos operacionais**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(13.117)	(7.084)
Custo da locação	-	-	(3.589)	(2.180)
Outros custos	(36)	(9)	-	-
<b>Total</b>	<b>(36)</b>	<b>(9)</b>	<b>(16.706)</b>	<b>(9.264)</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

**20. Despesas comerciais**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Marketing	(1)	(2)	(502)	(39)
Comissões	-	-	(590)	(328)
Outras despesas	-	-	(90)	-
<b>Total</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(1.182)</b>	<b>(367)</b>

**21. Despesas gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Gastos com pessoal	(1.945)	(1.839)	(2.079)	(1.966)
Serviços de terceiros	(397)	(1.490)	(719)	(1.764)
Despesas com manutenções diversas	(32)	(76)	(984)	(770)
Despesa depreciação e amortização	-	(1)	(1.492)	(1.494)
Outras despesas administrativas	(32)	(49)	(3.169)	668
<b>Total</b>	<b>(2.406)</b>	<b>(3.455)</b>	<b>(8.443)</b>	<b>(5.326)</b>

**22. Outras receitas (despesas) operacionais**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Outras receitas operacionais</b>				
Outras receitas operacionais	-	-	117	347
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>117</b>	<b>-</b>
<b>Outras despesas operacionais</b>				
Provisão para riscos	(28)	-	(958)	-
Outras despesas operacionais	-	-	(240)	-
<b>Total</b>	<b>(28)</b>	<b>-</b>	<b>(1.198)</b>	<b>-</b>
<b>Outras receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(28)</b>	<b>-</b>	<b>(1.081)</b>	<b>347</b>

**23. Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros ativos e correções monetárias	-	-	103	-
Descontos obtidos	-	-	10	2
Rendimento sobre aplicações financeiras	-	1	13	2
Receita com indenizações	-	-	1.273	-
Perdão de dívida	-	-	-	5.371
Outras receitas financeiras	-	-	-	666
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1.399</b>	<b>6.041</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros financeiros	(2)	-	(1.386)	(70)
Descontos concedidos	-	-	(1)	(1)
Outras despesas financeiras	(2)	(2)	(417)	(20)
<b>Total</b>	<b>(4)</b>	<b>(2)</b>	<b>(1.804)</b>	<b>(91)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(4)</b>	<b>(1)</b>	<b>(405)</b>	<b>5.950</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

**24. Imposto de renda e contribuição social correntes**

A reconciliação do IRPJ e da CSLL, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, com os seus valores correspondentes na demonstração de resultado, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está apresentada como segue:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Lucro antes das provisões tributárias</b>	<b>978</b>	<b>10.328</b>
(+/-) Diferença por regime de tributação	5.065	(3.158)
<b>(=) Total base de cálculo</b>	<b>6.043</b>	<b>7.080</b>
Base de cálculo presumida	3.980	3.191
Base de cálculo RET	2.063	3.870
(+) Imposto de renda à alíquota de 15% sobre a base de cálculo presumida	(597)	(479)
(+) Adicional de imposto de renda - 10% - sobre o excedente a R\$ 240 mil ao ano	(350)	(283)
(+) IR 1,26% sobre o RET	(26)	(49)
<b>(=) Imposto de renda devido</b>	<b>(973)</b>	<b>(811)</b>
(+) Contribuição social sobre o lucro líquido - 9%	(419)	(314)
(+) CSLL 0,66% sobre o RET	(13)	(26)
<b>(=) Contribuição social devido</b>	<b>(432)</b>	<b>(340)</b>
<b>(=) Total</b>	<b>(1.405)</b>	<b>(1.151)</b>

**25. 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.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos) detalhados na Nota Explicativa nº 15, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

**b) Caixa líquido**

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	-	-	29.731	-
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(98)	(104)	(3.948)	(2.184)
<b>Total</b>	<b>(98)</b>	<b>(104)</b>	<b>25.783</b>	<b>(2.184)</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>94.311</b>	<b>103.034</b>	<b>94.311</b>	<b>103.034</b>
<b>Relação caixa líquido e patrimônio líquido</b>	<b>-0,10%</b>	<b>-0,10%</b>	<b>27,34%</b>	<b>-2,12%</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

**c) Categoria de instrumentos financeiros**

		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Ativos financeiros</b>					
Bancos conta movimento	Custo amortizado	98	104	3.948	2.184
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	3.654	10.962	14.322	30.963
Partes relacionadas	Custo amortizado	5.372	25.328	5.522	21.663
<b>Total</b>		<b>9.124</b>	<b>36.394</b>	<b>23.792</b>	<b>54.810</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Fornecedores	Custo amortizado	10	9	3.277	2.850
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	-	-	29.731	-
Partes relacionadas	Custo amortizado	-	75.797	80.307	100.714
<b>Total</b>		<b>10</b>	<b>75.806</b>	<b>113.315</b>	<b>103.564</b>

**d) Objetivos da gestão do risco financeiro**

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

**e) Gestão de risco de mercado**

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

**f) Exposição a riscos cambiais**

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

**g) Exposição a riscos de juros**

A Companhia possui empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela norma CPC 40 - Instrumentos financeiros, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros descritos acima são representadas a seguir, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2023 divulgadas pelas instituições de primeira linha e Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido por meio das “receitas financeiras” e “despesas financeiras”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados, sendo 13,44% (Selic), 6,12% (CDI), 4% (IGPM), 4,43% (INCC) e 4% (Poupança) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora		
	2022	Fator de risco	Razoavelmente possível
<b>Ativo (decrécimo)</b>			
Contas a receber	3.654	INCC	4,43%
Receita projetada	-	-	162
Aplicações financeiras em CDI	95	CDI	12,37%
Receita projetada	-	-	12

Indicadores	Consolidado		
	2022	Fator de risco	Razoavelmente possível
<b>Ativo (decrécimo)</b>			
Contas a receber	14.322	INCC	4,43%
Receita projetada	-	-	634
Aplicações financeiras em CDI	2.431	CDI	12,37%
Receita projetada	-	-	301

<b>Passivo (acrécimo)</b>			
Empréstimos	29.731	Sem indexador	00,00%
Despesa projetada	-	-	-
Mútuos	80.307	Sem indexador	00,00%
Despesa projetada	-	-	-

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

### h) Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

### i) Concentração de risco

A Companhia mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

### j) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2022 e 2021, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 32.b), aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

## 26. Seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de suas atividades. Em 31 de dezembro de 2022, os seguros vigentes estavam compostos da seguinte forma:

Objeto do seguro	Valor da cobertura	
	Controladora	Consolidado
	2022	2022
Calgary Residential Club	-	46.085
Vancouver By Victória	-	59.499
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>105.584</b>

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

## 27. Transações que não afetaram caixa

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

	Controladora	Consolidado
	2022	2022
Transferência de imóveis a comercializar para propriedades para investimentos	-	64.892
Reversão do ajuste de avaliação patrimonial	(21.667)	(21.667)
Integralização de capital social com recursos de AFAC	89.999	89.999

## **28. Eventos subsequentes**

Em 31 de outubro de 2023, os acionistas Elon Gomes de Almeida e Mirna Cezário de Almeida, na qualidade de pais, decidiram formalizar a doação de ações da GA Holding Investimentos S.A para suas filhas Juliana, Fernanda e Isabella. A doação foi realizada com reserva de usufruto, permitindo que Elon e Mirna mantenham os direitos de usufruto sobre as ações durante suas vidas. Essa operação faz parte de um planejamento sucessório estratégico, visando garantir a continuidade empresarial. Com essa doação, as filhas passam a ser proprietárias nominais das ações, enquanto os pais continuam a usufruir dos benefícios econômicos e dos direitos associados às ações.

No exercício de 2023, a controlada indireta Vancouver Empreendimentos e Participações Ltda. contratou nova operação de empréstimo, na modalidade de Plano Empresário junto ao BRB – Banco de Brasília S/A, no montante total de R\$ 40.079, tendo como garantia, além dos fiadores (a própria Empresa e seus sócios), a alienação fiduciária dos imóveis objeto da incorporação, avaliados pela instituição financeira no montante total de R\$ 92.368.

Em 28 de junho de 2023 foi expedido o habite-se do empreendimento objeto da incorporação imobiliária da investida controlada indireta Calgary Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 14 de dezembro de 2023 foi expedido o habite-se do empreendimento objeto da incorporação imobiliária da investida controlada indireta Vancouver Empreendimentos e Participações Ltda.

\* \* \*