
Buena Vista S.A.

***Demonstrações contábeis
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Buena Vista S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais da Buena Vista S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial 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, assim como as demonstrações contábeis consolidadas da Buena Vista S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Buena Vista S.A. e da Buena Vista S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.1.2, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 13 de julho de 2022, sem ressalvas.

Buena Vista S.A.

Como parte de nosso exame das demonstrações contábeis de 2022, examinamos também os ajustes descritos na Nota 2.1.2 que foram efetuados para alterar as demonstrações contábeis de 2021, apresentadas para fins de comparação. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações contábeis da Companhia referentes ao exercício de 2021 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguuração sobre as demonstrações contábeis de 2021 tomadas em conjunto.

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma 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:

Buena Vista S.A.

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Curitiba, 29 de maio de 2023



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Daniel Rodrigues de Oliveira
Contador CRC 1SP247874/O-3

BUENA VISTA S.A.**Balanço Patrimonial em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)**

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Circulante		99.180	161.730	530.929	488.605
Caixa e equivalentes de caixa	5	98.425	161.383	216.449	275.082
Contas a receber	6	-	-	87.310	64.115
Estoques	7	-	-	213.830	136.602
Impostos a recuperar		755	347	2.255	1.180
Despesas antecipadas	8	-	-	7.709	6.178
Outras contas a receber	9	-	-	3.376	5.448
Não Circulante		354.828	317.731	246.190	259.598
Realizável a longo prazo		-	-	3.448	3.439
Outras contas a receber	9	-	-	3.448	3.439
Investimentos	10	354.828	317.731	225.792	243.218
Imobilizado	11	-	-	15.744	12.343
Intangível	12	-	-	1.206	598
Total do Ativo		454.008	479.461	777.119	748.203

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BUENA VISTA S.A.**Balanço Patrimonial em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)**

Passivo e Patrimônio Líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Circulante		13.545	435	125.671	110.498
Contas a pagar	13	-	-	14.128	11.612
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	22.038	20.487
Obrigações trabalhistas	15	-	-	3.915	1.584
Obrigações sociais e tributárias	16	505	435	6.531	4.599
Adiantamento de clientes	17	-	-	71.240	68.546
Retenção de garantia	18	-	-	2.306	2.229
Outras contas a pagar	19	-	-	5.513	1.441
Partes relacionadas	21	13.040	-	-	-
Não Circulante		10.419	5.727	214.355	156.714
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	-	9.059
Provisão para contingências	22	-	-	6.700	6.635
Outras contas a pagar	19	-	-	6.213	3.993
Contas a pagar por aquisição de imóveis	20	-	-	137.119	72.188
Débitos com pessoas ligadas	21	10.419	5.727	10.419	5.727
Impostos diferidos	23	-	-	53.904	59.112
Patrimônio Líquido	24	430.044	473.299	437.093	480.991
Capital social		94.227	94.227	94.227	94.227
Reserva de lucros		242.635	276.208	242.635	276.208
Ajuste de avaliação patrimonial		93.182	102.864	93.182	102.864
Participação dos acionistas não controladores		-	-	7.049	7.692
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		454.008	479.461	777.119	748.203

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BUENA VISTA S.A.**Demonstração do Resultado**
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Receita Operacional Líquida	25	-	-	184.859	326.307
Custos totais	26	-	-	(126.481)	(156.481)
Lucro Bruto		-	-	58.378	169.826
		9.914	129.938	(51.981)	(33.982)
Despesas comerciais	27	-	-	(21.583)	(14.902)
Despesas gerais e administrativas	28	(682)	(226)	(30.070)	(19.079)
Resultado de equivalência patrimonial	10	10.596	130.164	(328)	(1)
Outras receitas e despesas	29	-	(285)	(4.043)	(610)
Outras receitas		-	-	1.908	6.562
Outras despesas		-	(285)	(5.951)	(7.172)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		9.914	129.653	2.354	135.234
Resultado financeiro	30	12.943	3.794	25.472	7.389
Receitas financeiras		13.190	3.794	26.717	8.108
Despesas financeiras		(247)	-	(1.245)	(719)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		22.857	133.447	27.826	142.623
Imposto de renda e contribuição social	31	-	-	(5.310)	(9.256)
Lucro líquido do exercício		22.857	133.447	22.516	133.367
		22.857	133.447	22.516	133.367
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				22.857	133.447
Participação dos não controladores				(341)	(80)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BUENA VISTA S.A.**Demonstração do Resultado Abrangente**
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Lucro líquido do exercício	22.857	133.447	22.516	133.367
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	22.857	133.447	22.516	133.367
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			22.857	133.447
Participação dos não controladores			(341)	(80)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BUENA VISTA S.A.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de Lucros			Ajuste de avaliação patrimonial	Resultado do exercício	Total patrimônio líquido dos	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Reserva legal	Lucros a realizar	Reservas de lucros					
Saldos em 31 de dezembro de 2020	94.227	8.193	87.932	46.787	105.159	-	342.298	10.897	353.195
Subscrição de capital	-	-	-	-	-	-	-	67	67
Devolução de capital investido	-	-	-	-	-	-	-	(3.198)	(3.198)
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	3.528	-	(113)	3.415	(93)	3.322
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	133.447	133.447	(80)	133.367
Distribuição de dividendos	-	-	-	(41.172)	-	-	(41.172)	(6)	(41.178)
Juros sobre capital próprio	-	-	-	(3.566)	-	-	(3.566)	-	(3.566)
Constituição da reserva legal	-	6.724	-	-	-	(6.724)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	89.271	37.339	-	(126.610)	-	-	-
Reflexo ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	(2.295)	-	(2.295)	-	(2.295)
Ajuste de deságio na compra de participações	-	-	-	41.172	-	-	41.172	-	41.172
Absorção de resultados anteriores	-	-	-	-	-	-	-	105	105
Saldos em 31 de dezembro de 2021	94.227	14.917	177.203	84.088	102.864	-	473.299	7.692	480.991
Subscrição de capital	-	-	-	-	-	-	-	2.026	2.026
Devolução de capital investido	-	-	-	-	-	-	-	(2.369)	(2.369)
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	-	-	(411)	(411)	41	(370)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	22.857	22.857	(341)	22.516
Distribuição de dividendos	-	-	-	(43.760)	-	-	(43.760)	-	(43.760)
Juros sobre capital próprio	-	-	-	(12.259)	-	-	(12.259)	-	(12.259)
Constituição da reserva legal	-	1.143	-	-	-	(1.143)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	(2.973)	24.276	-	(21.303)	-	-	-
Reflexo ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	(9.682)	-	(9.682)	-	(9.682)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	94.227	16.060	174.230	52.345	93.182	-	430.044	7.049	437.093

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021 (reapresentado)
Fluxo de caixa de atividades operacionais				
Lucro do exercício	22.857	133.447	22.516	133.367
Ajustes				
Ajustes de exercícios anteriores	(411)	3.415	(370)	3.322
Depreciação e amortização	-	-	3.270	3.006
Provisões de contingências, comissões e distratos	-	-	3.427	3.328
Retenção de garantia	-	-	77	446
Avaliação a valor justo de propriedades para investimento	-	-	15.318	(6.368)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	(1.215)	(2.295)
Incorporação de resultado de acionistas não controladores	-	-	-	105
Baixa líquida do imobilizado	-	-	2.529	35
Baixa de propriedade para investimento	-	-	-	4.853
Ajuste de exercícios anteriores em participações societárias	410	(3.415)	(14)	-
Resultado com participações societárias	(10.596)	(130.164)	329	-
Lucro do exercício ajustado	12.260	3.283	45.867	139.799
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	(23.195)	(3.772)
Estoques	-	-	(77.228)	26.092
Impostos a recuperar	(408)	(179)	(1.075)	(469)
Despesas antecipadas	-	-	(1.531)	(2.491)
Outras contas a receber	-	-	2.063	(289)
Contas a pagar com fornecedores	-	-	2.516	4.118
Obrigações trabalhistas	-	-	2.331	(1.634)
Obrigações sociais e tributárias	70	405	1.932	555
Adiantamento de clientes	-	-	2.694	38.580
Débito com pessoas ligadas	17.732	3.030	4.692	3.032
Outras contas a pagar	-	-	2.930	1.804
Contas a Pagar por aquisição de imóveis	-	-	64.931	23.056
Imposto diferido passivo	-	-	(5.208)	689
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	29.654	6.539	21.719	229.070
Fluxo de caixa de atividades de investimentos				
Varição em investimentos	-	(1)	-	(3.688)
Aquisição de investimentos mensurados a custo	-	-	(3.668)	(1.135)
Ajuste de ágio na compra de participações	-	-	(866)	-
Aportes em participação societária	(36.152)	-	(2.438)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas	(3.250)	(3.000)	(568)	-
Distribuição de dividendos	2.809	161.108	-	-
Aplicação líquida em imobilizado	-	-	(8.942)	(4.740)
Aplicação em intangível	-	-	-	(28)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	(36.593)	158.107	(16.482)	(9.591)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento				
Integralização de capital	-	-	2.026	67
Devolução de capital social	-	-	(2.369)	(3.198)
Débitos/créditos com partes relacionadas passivo	-	-	-	-
Débitos/créditos com partes relacionadas	-	-	-	-
Distribuição de lucros	(43.760)	(41.172)	(43.760)	(41.178)
Juros sobre capital próprio	(12.259)	(3.566)	(12.259)	(3.566)
Empréstimos e financiamentos	-	-	(7.508)	14.569
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(56.019)	(44.738)	(63.870)	(33.306)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa no período	(62.958)	119.908	(58.633)	186.173
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	161.383	41.475	275.082	88.909
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	98.425	161.383	216.449	275.082
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa no período	(62.958)	119.908	(58.633)	186.173

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do Valor Adicionado
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Receitas	-	-	178.742	325.594
Incorporação e venda de imóveis	-	-	182.762	320.533
Outras receitas	-	-	(4.020)	5.061
Insumos adquiridos de terceiros	(40)	(305)	(154.798)	(177.786)
Custos operacionais - incorporação e venda	-	-	(120.804)	(151.154)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros	(40)	(20)	(33.734)	(20.836)
Outros insumos adquiridos de terceiros	-	(285)	(260)	(5.796)
Valor adicionado bruto	(40)	(305)	23.944	147.808
Depreciações e amortizações	-	-	(806)	(858)
Valor adicionado líquido	(40)	(305)	23.138	146.950
Valor adicionado recebido em transferência	23.785	133.958	36.909	27.553
Resultado de equivalência patrimonial	10.596	130.164	(328)	(1)
Receitas financeiras	13.189	3.794	26.719	8.108
Outros resultados recebidos em transferência	-	-	10.518	19.446
Valor adicionado total a distribuir	23.745	133.653	60.047	174.503
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos	(24)	(24)	(17.901)	(14.282)
Remuneração direta	(24)	(24)	(14.447)	(10.929)
Benefícios	-	-	(2.854)	(2.890)
Encargos	-	-	(600)	(463)
Impostos, taxas e contribuições	(619)	(182)	(16.288)	(24.628)
Federal	(619)	(182)	(15.247)	(23.512)
Estadual	-	-	(4)	-
Municipal	-	-	(1.037)	(1.116)
Remuneração de capital de terceiros	(245)	-	(3.342)	(2.226)
Juros	(245)	-	(3.342)	(2.226)
Remuneração de capital próprio	(22.857)	(133.447)	(22.516)	(133.367)
Juros sobre capital próprio e dividendos	(12.259)	(3.566)	(12.259)	(3.566)
Lucros retidos do exercício	(10.598)	(129.881)	(9.916)	(129.721)
Participação de não controladores	-	-	(341)	(80)
Valor adicionado distribuído	(23.745)	(133.653)	(60.047)	(174.503)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Buena Vista S.A. – CNPJ: 21.690.768/0001-04, (“Companhia” ou “Controladora”) é uma Companhia de capital privado integralmente controlada pela família Demeterco Raad e que constitui a holding do conjunto de empresas denominado Grupo Laguna (“Grupo”). O Grupo é composto pelas empresas Laguna Administradora de Bens Ltda., Laguna Incorporações Ltda., Saha Administração e Participações S.A., Laguna Propriedades Ltda. e Teich Construtora Ltda., com sede na cidade de Curitiba, Paraná, Brasil.

Com o propósito de tornar as cidades mais belas e melhores para viver, desde 1996 o Grupo Laguna se dedica a criar, construir e gerir empreendimentos imobiliários de grande valor, com foco nos clientes e transparência nas relações humanas.

Em conjunto com suas empresas controladas e coligadas, a Companhia está organizada em quatro segmentos de negócios descritos a seguir:

Segmento Holding Operacional (Corporativo)

Representado pela Companhia Buena Vista S.A., o segmento de holding operacional tem como objetivo principal a consolidação de toda a operação do segmento de incorporação, locação imobiliária e construção civil, sendo elas as principais atividades operacionais das companhias e empresas do Grupo. Sua estrutura financeira está baseada em recebimento de dividendos e receita por meio de equivalência patrimonial de suas investidas e receita financeira proveniente dos seus ativos financeiros.

Segmento Incorporação

Reúne as empresas que atuam nos setores em conjunto de construção civil e incorporação imobiliária de edifícios residenciais, comerciais e corporativos de alto padrão em Curitiba/PR.

Desde 1996, a Construtora e Incorporadora Laguna assume a missão de criar imóveis-arte inconfundíveis, com alma, personalidade e inovação. Os empreendimentos Laguna são concebidos a partir de uma arquitetura de vanguarda, com design autoral e respeito ao meio ambiente, gerando projetos únicos e sustentáveis, que prezam pela saúde e qualidade de vida dos moradores.

Presentes nas mais desejadas regiões de Curitiba, os empreendimentos são pensados para que tenham o poder de transformar rotinas, hábitos, bairros e a cidade, além de se destacarem na paisagem urbana. Por isso, contam com as principais certificações sustentáveis e com o privilégio de integrar o WELL Portfólio, um seleto grupo com apenas 30 empresas de todo o mundo comprometidas em desenvolver projetos que promovam qualidade de vida, saúde e bem-estar dos consumidores e da comunidade. É a empresa com mais projetos sustentáveis no sul do Brasil.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As participações societárias diretas da Companhia são:

- a) Laguna Incorporações Ltda – CNPJ: 30.492.603/0001-19.

As participações societárias indiretas da Companhia são:

- a) Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 09.505.719/0001-59;
- b) Laguna 20 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 21.734.503/0001-60;
- c) Laguna 30 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 22.387.756/0001-78;
- d) Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 22.566.187/0001-28;
- e) Laguna 50 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 30.368.063/0001-66;
- f) Laguna 60 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 30.368.102/0001-25;
- g) Laguna 70 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 31.232.094/0001-58;
- h) Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 33.927.597/0001-73;
- i) Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 33.941.759/0001-28;
- j) Laguna 100 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 36.288.714/0001-94;
- k) Laguna 110 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 36.263.415/0001-03;
- l) Laguna 120 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 36.262.272/0001-07;
- m) Laguna 130 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 45.491.181/0001-34;
- n) Laguna 140 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 45.135.869/0001-81;
- o) Laguna 150 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 45.492.860/0001-28;
- p) Laguna 160 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 45.501.421/0001-34;
- q) Laguna 170 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 33.253.930/0001-06;
- r) Laguna 180 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 47.677.084/0001-66;
- s) Laguna 190 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 47.454.346/0001-23;
- t) Laguna 200 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 47.677.200/0001-47;
- u) Laguna 210 Construtora e Incorporadora Ltda – CNPJ: 47.454.354/0001-70.

Em 2022, foi inaugurada a Galeria Laguna, espaço inovador criado com o intuito de apresentar ao público detalhes dos imóveis-arte Laguna, por meio de apartamentos decorados, maquetes e recursos tecnológicos, para que clientes e visitantes confirmem de perto o alto padrão dos empreendimentos. Alcançando a maior pontuação da história com 103 pontos da USGBC - US Green Building Council (organização não governamental voltada para fomentar a indústria de construção sustentável), é considerado o edifício mais sustentável do mundo. Possui certificação Leed Platinum, LEED Zero Energy, LEED Zero Water, LEED Zero Waste, LEED Zero Carbon e WELL Platinum.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Em 2022, também foi entregue o empreendimento residencial Almaá, com 34 unidades divididas em 3 torres. Com um conceito de oásis urbano inspirado no Umm-al-Maa – um dos mais lindos oásis da Terra, localizado na Líbia – e na arquitetura do Ashjar AT AL Barari, de Dubai, cujos diferenciais são a tecnologia e a inovação, possui certificação GBC Platinum pelo Green Building Council (GBC). Este é o 13º empreendimento entregue pela Laguna e suas controladas, que possui ainda mais 6 projetos próprios em andamento.

Atualmente a Empresa e suas controladas contam com 5 empreendimentos em fase de construção, todos em Curitiba/PR, sendo eles:

- Mai Terraces, residencial com 38 residências suspensas e previsão de entrega no 1º trimestre de 2023. Possui certificação GBC;
- Pinah, residencial com 32 unidades que terminou 2022 com 100% de suas unidades vendidas. Possui certificação Well e GBC;
- Ampio com 30 unidades residenciais em duas torres e certificação Well e GBC;
- Bioos com uma torre residencial com 108 unidades no conceito sênior living e uma torre comercial com 289 unidades além de lojas e espaços para um centro de diagnóstico e um hospital dia. Possui certificação Well e GBC;
- Vaz com 63 residências conceito compactas no bairro Batel. Possui certificação Well e GBC.

Além disso, lançou em 2022 mais um empreendimento, o residencial Kaá que ocupará um terreno de 1 hectare na melhor região do bairro Bigorriho, cercado de parques naturais e com partido arquitetônico fundamentado em uma volumetria escalonada, contará com 48 residências terraço e suspensas. Previsão de início das obras no 2º semestre de 2023.

2022 foi mais um ano de recorde histórico de vendas da empresa. Este resultado foi obtido muito em função da qualidade dos poucos e bons produtos colocados pela Laguna nos anos anteriores. Em preparação para os lançamentos dos próximos anos, foram adquiridos em 2022, 4 novos terrenos, sendo 3 com pagamento via permuta e 1 em dinheiro.

Destaca-se ainda que os resultados de 2022 foram alcançados apesar do cenário adverso enfrentado ao longo do ano, com muitas incertezas econômicas e políticas, incluindo, mas não se limitando, à escalada dos juros (Selic) e ao aumento dos custos de construção civil, variáveis que afetam diretamente o setor de incorporação/construção civil.

Segmento Locação Imobiliária

O segmento de locação imobiliária tem como principal ramo de atuação a locação de imóveis comerciais próprios a empresas de diversos setores, tais como, hotelaria, armazenagem, sedes administrativas, indústrias e varejo. Por meio do seu serviço de locação, oferece aluguel de lajes corporativas, lojas, espaços *built to suit*, em que o locatário se utiliza da construção ou reforma para que o ambiente atenda todas as suas necessidades.

As participações societárias diretas da Companhia são:

- a) Laguna Administradora de Bens Ltda – CNPJ: 01.492.507/0001-72;
- b) Laguna Propriedades Ltda – CNPJ: 05.345.746/0001-50;
- c) Saha Administração e Participações S.A – CNPJ: 02.781.837/0001-40;

As participações societárias indiretas da Companhia, através da Laguna Administradora de Bens Ltda, são:

- a) Linked Paiol II Participações e Investimentos Ltda – CNPJ: 38.592.605/0001-91;

As participações societárias em coligadas da Companhia, através da Laguna Administradora de Bens Ltda e da Laguna Incorporações, são:

- a) F2W Locações de Escritório Ltda-SCP – CNPJ: 43.973.349/0001-12;
- b) Construtora Stechaman Ltda - Linked Paiol II SCP – CNPJ: 44.169.186/0001-82;
- c) IVC-TGM Inc. E Emp. Imobiliários S/A – CNPJ: 08.210.646/0001-05.

Durante o período de 2021, houve a venda de um importante complexo de barracões industriais da controlada Saha Administração e Participação, gerando uma expressiva receita de venda naquele ano de mais de R\$ 174 milhões.

Em 2022, os destaques foram a ocupação integral do imóvel Iguaçu 2820, que iniciou o ano com 2 lajes de 1 mil metros quadrados desocupadas, e também a conclusão da reforma de um imóvel de 3,5 mil m² da Laguna Propriedades, já parcialmente locado, sendo as unidades não locadas deste imóvel as únicas disponíveis para locação.

Segmento Construção Civil

O segmento de construção civil é representado pela empresa Teich Construtora Ltda – CNPJ: 21.716.126/0001-37, e tem como ramo de atuação a prestação de serviços de construção de edifícios por encomenda de empresas terceiras.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Criada em 2016, a Teich herda do Grupo Laguna uma sólida experiência na construção de obras residenciais, comerciais e hoteleiras. Com diversos empreendimentos que já viraram referência em Curitiba, a Teich coloca toda a sua expertise, estrutura e capacidade construtiva à disposição dos incorporadores e investidores que desejem realizar seus projetos.

Em 2021, foi entregue com sucesso o empreendimento Alba.

Em 2022, atuou em 2 obras de terceiros, com a entrega do empreendimento Serra Juvevê iniciada em 2020 e continuidade nas obras do Age 360 iniciada em 2021.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 29 de maio de 2023.

2. RESUMO DAS POLÍTICAS, PREMISSAS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que no caso das propriedades para investimento tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também, o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem um julgamento mais preciso e de maior complexidade, bem como as áreas nas quais estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

Todas as referências aos Pronunciamentos do CPC devem ser entendidas também como referências aos correspondentes Pronunciamentos do IFRS e vice-versa, observando que, em geral, a adoção antecipada de revisões ou novos IFRS's não está disponível no Brasil.

2.1. BASE DE PREPARAÇÃO

2.1.1. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As demonstrações contábeis individuais da Companhia e as demonstrações contábeis consolidadas, as quais abrangem as demonstrações contábeis da Controladora e suas controladas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC's) o qual está em total convergência com os Padrões Internacionais de Demonstrações Contábeis (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

a) Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas refletem os ativos, passivos, receitas e despesas da Companhia e de suas entidades controladas.

Os saldos e transações intergrupo, assim como quaisquer receitas ou despesas realizadas nas transações entre a Companhia e suas controladas, são eliminadas na preparação das demonstrações contábeis consolidadas.

i.) Controladas

São classificadas como controladas as companhias e empresas sobre as quais a Buena Vista S.A. exerce o controle integral, ou seja, quando detém o poder de exercer a maioria dos direitos de voto. As controladas são consolidadas integralmente a sua participação de capital desde o momento em que a Companhia assume o controle sobre as suas atividades até o momento que esse controle cessa. Abaixo demonstramos as controladas sobre as quais a Companhia exerce o controle:

Participações diretas:

Razão social	Sede	% Participação	
		2022	2021
Saha Administração e Participações S.A.	Curitiba - PR	99,997%	99,997%
Laguna Propriedades Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna Administradora de Bens Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Teich Construtora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Participações indiretas:

Razão social	Sede	% Participação	
		2021	2021
Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 20 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 30 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 50 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 60 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 70 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 100 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 110 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 120 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 130 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%

Razão social	Sede	% Participação	
		2021	2021
Laguna 140 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 150 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 160 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 170 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 180 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 190 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 200 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Laguna 210 Construtora e Incorporadora Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%
Linked Paiol II Participações e Investimentos Ltda	Curitiba - PR	100,000%	100,000%

Os resultados das subsidiárias incorporadas durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua criação, aquisição e/ou incorporação. Desta forma, para fins de comparação dos resultados da controladora entre 2022 e de 2021, devem ser consideradas as datas de aquisição e incorporação dos resultados de cada subsidiária.

b) Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais é a Diretoria-Executiva, responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia e suas controladas. Como informação suplementar, o ativo, o passivo e as demonstrações do resultado, estão sendo apresentados com a segregação entre os segmentos Corporativo, Incorporação, Locação Imobiliária e Construção Civil, conforme demonstrado em nota explicativa nº 32. Essa informação suplementar objetiva estar de acordo com o CPC 22 – Informações por segmento equivalente ao IFRS 8 – *Operating Segments*.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

2.1.2. REAPRESENTAÇÃO DAS CIFRAS COMPARATIVAS

Com o intuito de realizar uma melhor divulgação das demonstrações contábeis, foram analisados pela administração interna e verificado que no grupo de outras contas a pagar havia a apresentação de valores destinados ao pagamento de permuta, sendo estes responsáveis por 90% da obrigação apresentada no grupo, deste modo, dado a relevância dos valores e da importância de apresentação individual de tais valores em suas demonstrações contábeis, se optou em realizar a segregação das informações.

Ressaltamos que não houve qualquer alteração de valores, apenas realizado a mudança quanto a divulgação da informação, sendo a monta dos valores relacionados ao pagamento das permutas segregado do grupo de outras contas a pagar e divulgado um novo grupo ora denominado de contas a pagar por aquisição de imóveis. Desta forma, tais alterações modificaram a cifra comparativa do consolidado dos valores divulgados do exercício findo de 2021 da seguinte maneira:

a) Reapresentação – Balanço Patrimonial – Passivo – Consolidado

Passivo	Nota	Consolidado		
		Originalmente apresentado	Reclassificação	Reapresentado
Circulante		110.498	-	110.498
Contas a pagar	13	11.612	-	11.612
Empréstimos e financiamentos	14	20.487	-	20.487
Obrigações trabalhistas	15	1.584	-	1.584
Obrigações sociais e tributárias	16	4.599	-	4.599
Adiantamento de clientes	17	68.546	-	68.546
Retenção de garantia	18	2.229	-	2.229
Outras contas a pagar	19	1.441	-	1.441
Partes relacionadas		-	-	-
Não Circulante		156.714	-	156.714
Empréstimos e financiamentos	14	9.059	-	9.059
Provisão para contingências	22	6.635	-	6.635
Outras contas a pagar	19	76.181	(72.188)	3.993
Contas a Pagar por aquisição de imóveis	20	-	72.188	72.188
Débitos com pessoas ligadas	21	5.727	-	5.727
Impostos diferidos	23	59.112	-	59.112
Patrimônio Líquido	24	480.991	-	480.991
Capital social		102.097	-	102.097
Reserva legal		142.663	-	142.663
Reserva de lucros		102.864	-	102.864
Ajuste de avaliação patrimonial		133.367	-	133.367
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		748.203	-	748.203

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

b) Reapresentação – DFC – Consolidado

	Consolidado		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
Fluxo de caixa de atividades operacionais			
Lucro do exercício	133.367	-	133.367
Ajustes			
Ajustes de exercícios anteriores	3.322	-	3.322
Depreciação e amortização	3.006	-	3.006
Provisões de contingências, comissões e distratos	3.328	-	3.328
Retenção de garantia	446	-	446
Avaliação a valor justo de propriedades para investimento	(6.368)	-	(6.368)
Ajuste de avaliação patrimonial	(2.295)	-	(2.295)
Incorporação de resultado de acionistas não controladores	105	-	105
Baixa líquida do imobilizado	35	-	35
Baixa de propriedade para investimento	4.853	-	4.853
Lucro do exercício ajustado	139.799	-	139.799
Variações nos ativos e passivos			
Contas a receber	(3.772)	-	(3.772)
Estoques	26.092	-	26.092
Impostos a recuperar	(469)	-	(469)
Despesas antecipadas	(2.491)	-	(2.491)
Outras contas a receber	(289)	-	(289)
Contas a pagar com fornecedores	4.118	-	4.118
Obrigações trabalhistas	(1.634)	-	(1.634)
Obrigações sociais e tributárias	555	-	555
Adiantamento de clientes	38.580	-	38.580
Débito com pessoas ligadas	3.032	-	3.032
Outras contas a pagar	24.860	(23.056)	1.804
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	23.056	23.056
Imposto diferido passivo	689	-	689
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	229.070	-	229.070
Fluxo de caixa de atividades de investimentos			
Varição em investimentos	(3.688)	-	(3.688)
Aquisição de investimentos mensurados a custo	(1.135)	-	(1.135)
Aplicação líquida em imobilizado	(4.740)	-	(4.740)
Aplicação em intangível	(28)	-	(28)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	(9.591)	-	(9.591)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento			
Integralização de capital	67	-	67
Devolução de capital social	(3.198)	-	(3.198)
Distribuição de lucros	(41.178)	-	(41.178)
Juros sobre capital próprio	(3.566)	-	(3.566)
Empréstimos e financiamentos	14.569	-	14.569
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(33.306)	-	(33.306)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa no período	186.173	-	186.173
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	88.909	-	88.909
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	275.082	-	275.082
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa no período	186.173	-	186.173

2.1.3. NOVOS PRONUNCIAMENTOS E ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE PRONUNCIAMENTOS EXISTENTES

a) Pronunciamentos contábeis aplicáveis para o período findo em 31 de dezembro de 2022

A seguir apresentamos revisões e alterações em certas normas, para períodos anuais iniciados em 01 de janeiro de 2022, que não tiveram impacto significativo nas Demonstrações Contábeis da Empresa.:

Alterações a IFRS 3/CPC 15 (R1) Referências à Estrutura Conceitual: As alterações atualizam a IFRS 3 (CPC 15 (R1)) de modo que ela se refere à Estrutura Conceitual de 2018 em vez da Estrutura de 1989. Elas também incluem na IFRS 3 a exigência de que, para obrigações dentro do escopo da IAS 37 (CPC 25) Provisões, Passivos e Ativos Contingentes, o comprador adota a IAS 37 (CPC 25) para determinar se há obrigação presente na data de aquisição em virtude de eventos passados. Para um tributo dentro do escopo da IFRIC 21 (ICPC 21) – Tributos, o comprador adota a IFRIC 21 (ICPC 21) para determinar se o evento que resultou na obrigação de pagar o tributo ocorreu até a data de aquisição.

Alterações à IAS 16/CPC 27 Imobilizado - Recursos Antes do Uso Pretendido: As alterações proíbem deduzir do custo de um item do imobilizado qualquer recurso proveniente da venda de itens produzidos antes do ativo estar disponível para uso, isto é, recursos para trazer o ativo ao local e na condição necessária para que seja capaz de operar da maneira pretendida pela Administração. Consequentemente, a entidade reconhece esses recursos da venda e correspondentes custos no resultado.

Alterações à IAS 37/CPC 25 Contratos Onerosos - Custo de Cumprimento do Contrato: As alterações especificam que o ‘custo de cumprimento’ do contrato compreende os ‘custos diretamente relacionados ao contrato’. Os custos diretamente relacionados ao contrato compreendem os custos incrementais de cumprimento desse contrato (por exemplo, funcionários ou materiais) e a alocação de outros custos diretamente relacionados ao cumprimento de contratos (por exemplo, alocação das despesas com depreciação para um item do imobilizado usado no cumprimento do contrato).

A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

b) Pronunciamentos contábeis emitidos recentemente e aplicáveis em períodos futuros.

As normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas não vigentes até a data da emissão destas demonstrações contábeis estão abaixo apresentadas:

Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture: As alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) e à IAS 28 (CPC 18 (R2)) tratam de situações que envolvem a venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Especificamente, os ganhos e as perdas resultantes da perda de controle de uma controlada que não contenha um negócio em uma transação com uma coligada ou joint venture contabilizada utilizando o método de equivalência patrimonial são reconhecidos no resultado da controladora apenas proporcionalmente às participações do investidor não relacionado nessa coligada ou joint venture. Da mesma forma, os ganhos e as perdas resultantes da remensuração de investimentos retidos em alguma antiga controlada (que tenha se tornado coligada ou joint venture contabilizada pelo método de equivalência patrimonial) ao valor justo são reconhecidos no resultado da antiga controladora proporcionalmente às participações do investidor não relacionado na nova coligada ou joint venture.

A data de vigência das alterações ainda não foi definida pelo IASB; porém, é permitida a adoção antecipada das alterações. Os diretores da Companhia esperam que a adoção dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações contábeis consolidadas do Grupo no futuro caso essas transações ocorram.

Alterações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis (CPC 26 (R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes: As alterações à IAS 1 afetam apenas a apresentação de passivos como circulantes ou não circulantes no balanço patrimonial e não o valor ou a época de reconhecimento de qualquer ativo, passivo, receita ou despesas, ou as informações divulgadas sobre esses itens.

As alterações esclarecem que a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes se baseia nos direitos existentes na data do balanço, especificam que a classificação não é afetada pelas expectativas sobre se uma entidade irá exercer seu direito de postergar a liquidação do passivo, explicam que os direitos existem se as cláusulas restritivas são cumpridas na data do balanço, e introduzem a definição de ‘liquidação’ para esclarecer que a liquidação se refere à transferência, para uma contraparte; um valor em caixa, instrumentos patrimoniais, outros ativos ou serviços.

As alterações são aplicáveis retrospectivamente para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023, sendo permitida a adoção antecipada. O IASB está atualmente considerando novas alterações nos requisitos da IAS 1 sobre classificação de passivos como circulante ou não circulante, incluindo o adiamento da aplicação das alterações de janeiro de 2020.

Alterações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis (CPC 26 (R1)) e Declaração da Prática 2 da IFRS - Exercendo Julgamentos de Materialidade - Divulgação de Políticas Contábeis: As alterações modificam as exigências contidas na IAS 1 com relação à divulgação das políticas contábeis. As alterações substituem todos os exemplos do termo “políticas contábeis significativas” por “informações de políticas contábeis relevantes”. As informações da política contábil são relevantes se, quando consideradas em conjunto com outras informações incluídas nas demonstrações contábeis de uma entidade, puderem razoavelmente influenciar as decisões dos principais usuários das demonstrações contábeis de propósito geral tomadas com base nessas demonstrações contábeis.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Os parágrafos de apoio na IAS 1 também foram alterados para esclarecer que as informações da política contábil relacionadas a transações, outros acontecimentos ou condições irrelevantes são irrelevantes e não precisam ser divulgadas. As informações da política contábil podem ser relevantes devido à natureza das transações relacionadas, outros eventos ou condições, mesmo que os valores sejam irrelevantes. Porém, nem todas as informações da política contábil relacionadas a transações, outros eventos ou condições relevantes são relevantes por si só.

O IASB preparou ainda orientações e exemplos para explicar e demonstrar a aplicação do “processo de materialidade em quatro passos” descrito na Declaração Prática 2 da IFRS: As alterações à IAS 1 são aplicáveis prospectivamente para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023, sendo permitida a adoção antecipada. As alterações à Declaração Prática 2 da IFRS não apresentam uma data de vigência ou exigências de transição.

Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (CPC 23) - Definição de Estimativas Contábeis: A alteração substitui a definição de mudança nas estimativas contábeis pela definição de estimativas contábeis. De acordo com a nova definição, estimativas contábeis são “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”.

A definição de mudança nas estimativas contábeis foi excluída. No entanto, o Board manteve o conceito de mudanças nas estimativas contábeis na Norma com os seguintes esclarecimentos:

- Uma mudança na estimativa contábil que resulte de novas informações ou novos eventos não significa a retificação de um erro.
- Os efeitos da mudança em um dado ou técnica de mensuração usada para desenvolver uma estimativa contábil correspondem a mudanças nas estimativas contábeis se não resultarem da retificação de erros de períodos anteriores.

O IASB acrescentou dois exemplos (Exemplos 4-5) na Orientação sobre a implementação da IAS 8, que acompanha a Norma. O IASB excluiu um exemplo (Exemplo 3) uma vez que poderia causar confusão à luz das alterações: As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023 com relação a mudanças nas políticas contábeis e mudanças nas estimativas contábeis ocorridas em ou após o início daquele período, sendo permitida a adoção antecipada.

Alterações à IAS 12 - Tributos sobre o Lucro (CPC 32) - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação: As alterações introduzem uma exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial. De acordo com as alterações, a entidade não aplica a isenção de reconhecimento inicial para transações que resultam em diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis similares.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Dependendo da legislação tributária aplicável, diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis similares podem surgir no reconhecimento inicial de um ativo e passivo em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afeta nem o lucro contábil nem o lucro tributável. Por exemplo, isso pode ocorrer no reconhecimento do passivo de arrendamento e correspondente ativo de direito de uso aplicando a IFRS 16 na data de início do arrendamento.

Após as alterações à IAS 12, a entidade deve reconhecer o correspondente ativo e passivo fiscal diferido, sendo que o reconhecimento de eventual ativo fiscal diferido está sujeito aos critérios de recuperabilidade contidos na IAS 12.

O IASB acrescenta ainda um exemplo ilustrativo na IAS 12 que explica como as alterações são aplicadas: As alterações são aplicáveis a transações ocorridas no ou após o início do primeiro período comparativo apresentado. Adicionalmente, no início do primeiro período comparativo, a entidade reconhece:

- Um ativo fiscal diferido (quando for provável que a entidade apresentará lucro tributável em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas) e um passivo fiscal diferido para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas aos:

Ativos de direito de uso e passivos de arrendamento.

Passivos por Desativação, Restauração e Outros Passivos Similares e valores correspondentes reconhecidos como parte do custo do respectivo ativo.

- O efeito acumulado da aplicação inicial das alterações como ajuste do saldo inicial de lucros acumulados (ou outro componente do patrimônio líquido, conforme aplicável) naquela data.

As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023, não sendo permitida adoção antecipada.

Não há outras normas ou interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

2.2. MOEDA FUNCIONAL E MOEDA DE APRESENTAÇÃO

Os itens incluídos na demonstração contábeis da Companhia e suas controladas são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico em que atua (“a moeda funcional”). As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e suas controladas.

2.3. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

2.3.1. CLASSIFICAÇÃO

A classificação 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 e passivos financeiros mantidos pela Empresa são classificados sob as seguintes categorias:

- **Mensurados ao valor justo por meio do resultado;**
- **Mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes;**
- **Mensurados ao custo amortizado.**

a) Ativos Financeiros mensurados a valor justo por meio de resultado

Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

No caso da Companhia e suas controladas, nessa categoria estão incluídos unicamente os instrumentos financeiros não derivativos. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas de Resultado Financeiro Líquido.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía caixa e equivalentes de caixa nessa classificação, conforme nota explicativa nº 5.

b) Ativos Financeiros mensurados ao custo amortizado

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas possuíam contas a receber e outras contas a receber nesta classificação, conforme notas explicativas nº 6 e 9.

c) Passivos Financeiros mensurados ao custo amortizado

Os passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. São registrados no passivo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como passivo não circulante.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas possuíam contas a pagar, empréstimos e financiamentos, adiantamentos de clientes, outras contas a pagar, e débitos com pessoas ligadas nessa classificação, conforme notas explicativas nº 13, 14, 17, 19 e 21.

2.3.2. RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO

O reconhecimento de ativos financeiros é feito na data de negociação, na qual a Companhia e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo custo histórico, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos, neste último caso, desde que a Companhia e suas controladas tenham transferido, significativamente todos os riscos e os benefícios do recurso controlado.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor de ativos financeiros são apresentados na demonstração do resultado em seu resultado financeiro no período em que ocorrem.

2.3.3. COMPENSAÇÃO DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os 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.

2.3.4. IMPAIRMENT DE ATIVOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas avaliam, na data do balanço, se há evidência objetiva de perda (*impairment*) em um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros.

Ativos mensurados ao custo amortizado são revisados a cada período do relatório para avaliar se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

A Companhia e suas controladas avaliam em primeiro lugar se existe evidência objetiva de *impairment*. Os critérios utilizados para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- iii) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- iv) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras;
- v) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - Condições econômicas nacionais ou locais que correlacionam com as inadimplências sobre os ativos em carteira.

Caso haja indícios de *impairment*, o montante de perda é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato.

Como um expediente prático, a Companhia e suas controladas podem mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor ou realização do ativo em caixa), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Caixa e equivalentes de caixa da Companhia e suas controladas incluem o caixa, depósitos bancários, depósitos de penhor e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido como caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança.

2.5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, reduzidas pelas perdas de créditos estimadas (PCE).

Para as contas a receber relacionadas com as vendas de unidades residenciais e comerciais, a Administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição das perdas de créditos estimadas (PCE), uma vez que, segundo os contratos vigentes, a transferência do controle do imóvel para o cliente somente ocorre em função do cumprimento de suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia e suas controladas, os contratos são firmados com alienação fiduciária e/ou hipotecária dos imóveis correspondentes.

As contas a receber estão substancialmente representadas pela comercialização de unidades dos imóveis durante as fases de construção e lançamento do empreendimento, reconhecidas pelo seu valor justo, deduzidas das perdas de créditos estimadas (PCE).

Quando comercializadas unidades concluídas, são reconhecidas as contas a receber em sua totalidade no momento da efetivação da venda, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Sobre os valores a prazo, incidem atualização monetária por tempo de contrato, apropriadas ao resultado financeiro quando auferidas, obedecendo ao regime de competência.

Nas vendas de unidades não concluídas, as contas a receber fluem à medida que os procedimentos estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente são alcançados, os quais são satisfeitos, de modo geral, na transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda das unidades dos empreendimentos, para fins de aplicação dos referidos procedimentos, foi efetuado com base no próprio CPC 47, o qual norteou também a aplicação às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir destes, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

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

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária de contas a receber, líquidos das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando ocorrem recebimentos em valores acima do percentual de evolução da obra e o custo orçado.

Após a obtenção do habite-se emitido pelos órgãos públicos municipais e após prazos acordados nos contratos de compra e venda, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M e passam a incidir juros simples de 1% ao mês, apropriados de forma “*pro rata temporis*”.

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.6. IMOVEIS A COMERCIALIZAR

Os imóveis finalizados a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, respeitando o Percentual de Obra Concluída – POC, conforme demonstrado na nota explicativa nº 7.

(a) Formação do custo

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção), apurados pelo método denominado “*Percentage of Conclusion – POC*”, ou Percentual de Obra Concluída – POC.

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

(b) Permuta

A Companhia e suas controladas adquire parte dos terrenos mediante operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a: (i) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção, ou (ii) percentual das parcelas recebidas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Esses valores são registrados ao valor justo na data da aquisição do terreno ou na data que eventuais cláusulas resolutivas do(s) instrumento(s) ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

(c) Capitalização de encargos financeiros

Os juros dos empréstimos e financiamentos destinados diretamente a construção dos empreendimentos imobiliários, somente são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, desconsiderando rendimentos de aplicações financeiras, na ocorrência dos seguintes fatos: (i) que as atividades necessárias para a construção ou para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso; e (ii) que os custos com empréstimos e financiamentos estejam sendo incorridos.

Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

2.7. DESPESAS ANTECIPADAS

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas através do Percentual de Obra Concluída – POC, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

2.8. INVESTIMENTOS

(a) Investimento em controladas e coligadas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18-R2 (IAS 28), para fins de demonstrações contábeis da Controladora, conforme nota explicativa nº 10.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na coligada. O ágio relacionado com a coligada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Como o ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integra o valor contábil do investimento na coligada, este não é reconhecido separadamente e seu valor recuperável é testado considerando a unidade geradora de caixa que pertence.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representado o lucro líquido atribuível aos Sócios ou Acionistas da investida.

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

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

(b) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia e suas controladas consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e não reflete os benefícios futuros derivados desses dispêndios futuros.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso. Se a propriedade ocupada por proprietário se tornar uma propriedade para investimento, a Companhia e suas controladas contabilizam a referida propriedade de acordo com a política descrita no item de imobilizado até a data da mudança no seu uso.

2.9. ATIVO IMOBILIZADO

O imobilizado em suas controladas é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados, bem como, o "custo atribuído" de máquinas e equipamentos na data de transição para os novos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando forem prováveis que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e despesas" na demonstração do resultado.

2.10. ATIVOS INTANGÍVEIS

Refere-se a softwares e licenças. Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

A vida útil dos ativos intangíveis é avaliada como finita ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida útil finita são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda de valor recuperável sempre que houver indicação de perda de seu valor econômico. Mudanças na vida útil ou no padrão de consumo de benefícios futuros esperados são contabilizadas por meio da mudança no exercício ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas testados anualmente em relação a perdas de valor recuperável. A avaliação de vida indefinida é revista no encerramento de cada exercício para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para finita é efetuada de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

(a) Softwares

Os gastos diretamente associados a *softwares* identificáveis e únicos, controlados pela Companhia e suas controladas e que, provavelmente, gerarão benefícios econômicos maiores que os custos por mais de um ano, são reconhecidos como ativos intangíveis. Os gastos associados ao desenvolvimento ou à manutenção de *softwares* são reconhecidos como despesas na medida em que são incorridos.

Os gastos com *softwares* reconhecidos como ativos são amortizados usando-se o método linear ao longo de suas vidas úteis.

2.11. REDUÇÃO DO VALOR RECUPERÁVEL DOS ATIVOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas avalia ao fim de cada período de reporte, ou sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem, se há algum indício de que um ativo imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive os ativos intangíveis, possam ter sofrido desvalorização a ponto de seu valor contábil exceder o seu valor recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda, resultando em uma redução ao valor recuperável de ativo (*impairment*).

Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

2.12. CONTAS A PAGAR AOS FORNECEDORES

As contas a pagar aos fornecedores 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 (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo), 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.

2.13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos 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 de transação) e o valor total a pagar, é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método de taxa efetiva de juros.

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

Os custos dos empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e suas controladas e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

De acordo com a OCPC 01 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, os encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros, por entidade controladora ou por suas investidas, e diretamente associados aos financiamentos da construção e para a aquisição de terrenos de empreendimentos imobiliários do grupo devem ser registrados em rubrica específica representativa de estoques de imóveis a comercializar nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Os encargos financeiros elegíveis para serem capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar devem ser calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo que os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas devem ser integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

2.14. PROVISÕES

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

2.15. RECONHECIMENTO DA RECEITA

A receita de suas controladas compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela incorporação imobiliária, aluguel e a venda de imóveis.

(a) Unidades concluídas

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

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

(b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, as contas a receber fluem à medida que os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 – “Receita de Contratos com Clientes” para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são satisfeitos. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação das referidas normas foi efetuado com base no próprio CPC 47, a qual norteou também a aplicação às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC – Percentual de Obra Concluída), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária de contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

(c) Aluguel de imóveis

O resultado com receita de aluguéis é apropriado mensalmente ao final da contraprestação do serviço de disponibilização do imóvel de propriedade da Companhia e suas controladas a um terceiro, mediante ao contrato de aluguel firmado entre as partes que pode ter uma vigência de 1 a 10 anos, podendo ser renovável ao final do período caso seja a vontade de ambas as partes.

(d) Prestação de serviços de engenharia

As receitas decorrentes da prestação de serviços de engenharia são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados e estão vinculadas com a atividade de administração de construção de obras para terceiros, construção civil, consultoria técnica e serviços gerais de engenharia, respeitando as seguintes obrigações de desempenho:

- (i) O contrato pode ser identificado;
- (ii) O valor da receita pode ser mensurado com segurança;
- (iii) É provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade; e,
- (iv) Quando do aceite do cliente quanto as atividades desenvolvidas.

(e) Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, quando as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária. Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto para conclusão do empreendimento.

(f) Distratos de venda

Na ocorrência de distrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”, respectivamente.

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, levando em consideração:

- (i) Clientes com parcelas mensais com mais de 180 dias em atraso serão provisionados;
- (ii) Clientes com parcelas chaves e/ou saldo final que ainda não tenham iniciado processo de financiamento bancário após 60 dias da Conclusão da Obra, serão provisionados;
- (iii) Clientes que estejam em tratativa de distrato também serão provisionados.
- (iv) Como resultado desta análise, são provisionados os contratos os quais seriam passíveis de provisão.
- (v) Condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis.

Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

Em caso de distratos que ocorram no ano subsequente e que forem trocas de unidades dentro do mesmo empreendimento ou entre empreendimentos da Companhia, na forma de aditivos no contrato de compra e venda inicial, mesmo que enquadradas em alguma(s) da(s) regras acima, não são passíveis de provisão pois gerariam desequilíbrio considerando que a(s) nova(s) venda(s) relacionada(s) à troca não seria provisionada no ano anterior.

A avaliação de tais premissas apresenta conformidade com o CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as *IFRS's* aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias.

(g) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao 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.

(h) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa de juros efetiva, sendo o mesmo critério obedecido para as despesas.

2.16. DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia e suas controladas é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas ao final do exercício, com base no estatuto social quando for aplicável tal distribuição.

Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

No caso das Controladas, em se tratando de uma Sociedade de Propósito Específico com regime de patrimônio de afetação e optante pelo RET – Regime Especial de Tributação, os dividendos somente poderão fluir para os sócios quando estejam garantidas todas as obrigações até a conclusão da Incorporação. Valores adiantados pelo incorporador para aquisição do terreno ou por exemplo para a consecução do empreendimento realizadas antes das vendas das unidades podem ser reembolsadas ao incorporador, conforme previsto na legislação aplicável ao RET.

2.17. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO - RET

O RET (Regime Especial de Tributação) foi instituído pelos artigos 1º a 10 da Lei nº 10.931/2004. O regime aplica-se às empresas do segmento de Incorporação Imobiliária em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A opção pelo RET é dar tratamento totalmente independente aos resultados das incorporações afetadas e das demais atividades da incorporadora. O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET. Atualmente, o RET é disciplinado pela Instrução Normativa RFB nº 1.435/2013.

A incorporadora fica sujeita a recolher tributo equivalente a 4% das receitas mensais recebidas. Esse valor corresponde ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições: IRPJ (1,26%), CSL (0,66%), PIS-Pasep (0,37%) e da COFINS (1,71%).

Os débitos tributários da incorporadora, relativos ao pagamento mensal unificado dos tributos em referência, não podem ser objeto de parcelamento. Quanto à responsabilidade tributária, o patrimônio da incorporadora responde pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

2.18. TRIBUTAÇÃO FEDERAL

A Controladora é optante para o exercício de 2021 pela tributação sobre o lucro com base no sistema de Lucro Real trimestral e à tributação pelo PIS e COFINS na modalidade não cumulativa.

(a) Imposto de renda e contribuição social – Correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes, relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A Administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Conforme facultado pela legislação tributária, as empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

(b) Impostos diferidos – Atividade Imobiliária

Os tributos diferidos são reconhecidos na Controladora e suas Controladas 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 baseada no percentual de evolução de obra – POC.

(c) Impostos diferidos – Custo atribuído de propriedade para investimentos

Ocorre a escrituração dos efeitos fiscais futuros relativos à recuperação do valor contábil dos ativos reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia e suas controladas dos quais foram atribuídos novos valores de custo a itens de propriedade para investimento. É necessária a mensuração e a escrituração do imposto de renda e da contribuição social diferidos ativos ou passivos para refletir os referidos efeitos fiscais que a Companhia espera, na data de reporte, recuperar ou liquidar em relação às diferenças temporárias desses ativos. Ou seja, qualquer diferença entre a base fiscal e o montante escriturado do ativo (diferença temporária) deve dar origem a imposto de renda e contribuição social diferidos ativos ou passivos.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS CRÍTICAS

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Em 31 de dezembro de 2022 foram consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS CRÍTICAS

Com base em premissas, a Controladora e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, são contempladas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Abaixo descritas estão as principais estimativas e premissas contidas nestas demonstrações individuais e consolidadas:

(a) Custos orçados dos empreendimentos do seguimento de incorporação imobiliária

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

(b) Percentual de Obra Concluída – POC dos empreendimentos do seguimento de incorporação imobiliária

Com base no CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, que prevê que a entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente, o ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo, sendo assim, para reconhecimento das receitas, custos, tributos e qualquer despesas diretamente ligadas a receita, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda.

(c) Ativos e passivos contingentes

Ativos contingentes - Não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração possui total controle da situação e sobre os quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo. Os ativos contingentes com probabilidade de êxito provável, quando aplicável, são apenas divulgados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas;

Passivos contingentes - São constituídos levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento dos tribunais, sempre que: (i) a perda é avaliada como provável, o que ocasionaria a provável saída de recursos para a liquidação das obrigações; e (ii) quando os montantes envolvidos são mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como de perda possível não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados nas notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas e os classificados como de perda remota não são provisionados nem divulgados.

(d) Provisão para distrato

A Companhia e suas controladas determina com base histórica de negócios realizados com seus clientes e posteriormente distratados, esses dados históricos geram um percentual o qual é aplicado sobre as vendas realizadas e a assim constituída a provisão, bem como os casos que são considerados pela Companhia e suas controladas como provável de distrato já são provisionados na íntegra.

(e) Metodologias para mensuração do valor justo das 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 e suas controladas 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 CPC 46 – Mensuração do valor justo.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a consultoria contratada para proceder com as avaliações considerou as metodologias de comparativos diretos de dados de mercado. 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.

4. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

4.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS E POLÍTICAS

A Companhia e suas controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros (aplicações financeiras), todos registrados em contas patrimoniais, com o objetivo de reduzir sua exposição a riscos de moeda e de taxa de juros, bem como de manter sua capacidade de investimentos e estratégia de crescimento. 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, os quais estabelecem limites e alocação de recursos em instituições financeiras.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da Companhia, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração. A Política de aplicações financeiras estabelecida pela Administração da Companhia e suas controladas elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados, além de definir limites quanto aos percentuais de alocação de recursos e valores absolutos a serem aplicados em cada uma delas.

4.2. FATORES DE RISCOS FINANCEIROS

4.2.1. Fatores de Risco Financeiro

A gestão de risco é realizada pela Administração da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a mesma contra eventuais riscos financeiros. A Administração estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa.

a) Risco de Liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas em não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e suas controladas são monitorados diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia e suas controladas, de modo a 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, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas.

b) Risco de Crédito

Risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria a um prejuízo financeiro.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Para o segmento de incorporação imobiliária, o risco de crédito é relativo à comercialização de unidades construídas ou em construção, residenciais e comerciais. Tal risco é minimizado por um controle estrito da base de clientes e gerenciamento ativo da inadimplência por meio de políticas claras. Devido aos tipos de contratos vigentes, a transferência do controle do imóvel para o cliente somente ocorre em função do cumprimento de suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia e suas controladas, os contratos são firmados com alienação fiduciária e/ou hipotecária dos imóveis correspondentes.

Para o segmento de locação imobiliária, o risco decorre principalmente de eventual dificuldade de cobrança dos valores em aberto de clientes dos valores das contraprestações cobradas pela locação dos empreendimentos de seu controle.

Já para o segmento de serviços de construção e engenharia, o risco decorre de eventual falta de cumprimento dos pagamentos relativos as medições dos serviços de engenharia emitidas.

A Administração realiza periódica revisão dos contratos e realiza cobranças frequentes para reduzir o risco de inadimplência, e uma possível redução do valor recuperável do ativo financeiro.

A Companhia e suas controladas também está sujeita a risco de crédito proveniente de suas aplicações financeiras, desta forma a Administração atua de modo a diversificar essa exposição, variando e analisando analiticamente tais instituições financeiras de primeira linha.

c) Risco de Mercado

O principal risco de mercado decorre do risco de taxas de juros. Refere-se a possibilidade da Companhia e suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações nas taxas de juros incidentes sobre seus ativos e seus passivos financeiros. Esta exposição se trata, principalmente, da mudança nas taxas de juros de mercado que afetam os ativos da Companhia e suas controladas indexados pelas taxas CDI (Taxa de juros dos Certificados de Depósitos Interbancários), indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor - IPCA.

Visando à mitigação desse tipo de risco, a Administração monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de operações de proteção contra o risco de volatilidade dessas taxas, bem como, busca aplicar recursos em taxas semelhantes às captações de recursos efetuadas.

A Companhia e suas controladas não possuem contratos com operações financeiras com derivativos (*hedge* cambial) para proteger-se da variação cambial, uma vez que não possui operações com moeda estrangeira significativa.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

(i) Operações com derivativos

A Companhia e suas controladas não possuem operações com derivativos.

(ii) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia e suas controladas é assegurar que se mantenha um *rating* de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e suas controladas e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia e suas controladas controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia e suas controladas pode efetuar ou reter pagamentos de dividendos, limitar ou ampliar o retorno de capital aos quotistas, captar novos empréstimos entre outras práticas.

d) Risco de Engenharia

Os riscos relacionados a incorporação e construção dos empreendimentos imobiliários estão totalmente cobertos por seguros contratados pelo Grupo, envolvendo riscos de engenharia, responsabilidade civil e danos físicos a imóvel (obras financiadas). Os projetos de engenharia e arquitetura são desenvolvidos por profissionais de reconhecida capacidade pelo mercado e revisados pelos profissionais do corpo técnico interno, de forma a mitigar completamente qualquer risco relacionado.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, aos investimentos estratégicos da Companhia e suas controladas, podendo ainda serem utilizados para outros fins e estão representados por aplicações financeiras em CDB (Certificados de Depósito Bancário) e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra pela instituição financeira), majoritariamente com liquidez diária em 31 de dezembro de 2022.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Caixa	1	1	2	2
Bancos conta movimento	-	1	2.786	2.282
Bancos conta penhor	-	-	14	-
Banco conta cobrança	-	-	11	-
Aplicações financeiras (i)	98.424	161.381	213.636	272.798
Total	98.425	161.383	216.449	275.082

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- (i) A Companhia e suas controladas tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), que tiveram uma remuneração média anual de 98,00% à 103,50% do CDI bruto do imposto de renda retido na fonte no exercício que se encerrou em 31 de dezembro de 2022.

6. CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber de clientes é composto por valores provenientes de suas controladas, e está dividida em valores a receber de empreendimentos vendidos, aluguéis a receber, serviços de construção, e serviços prestados de manutenção e reparos nos empreendimentos ora construídos e incorporados pelas controladas, sendo assim, abaixo demonstramos os valores de forma segregada a cada tipo de contas a receber:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Empreendimento (i)	-	-	85.272	61.510
Aluguéis a receber (ii)	-	-	1.031	965
Serviços de construção civil (iii)	-	-	1.002	1.631
Outros clientes	-	-	5	9
Total circulante	-	-	87.310	64.115
Total das contas a receber	-	-	87.310	64.115

- (i) As contas a receber referentes aos empreendimentos estão substancialmente representadas pela comercialização de unidades dos imóveis durante as fases de construção e lançamento.

Quando comercializadas unidades concluídas, são reconhecidas as contas a receber em sua totalidade quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Sobre os valores a prazo, incidem atualização monetária por tempo de contrato, apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas, as contas a receber fluem à medida que os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 – “Receita de Contrato com clientes” para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são satisfeitos.

Dos montantes não reconhecidos de receitas e contas a receber por estimativa utilizando o método Percentual de Obra Concluída – POC, o qual leva em consideração a evolução da obra e custo orçado, que já foram financeiramente recebidos, são reconhecidos no Passivo Circulante sob alcunha de adiantamentos de clientes. Abaixo o demonstrativo das contas a receber por empreendimento:

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Mai Terraces	-	-	49.863	30.941
Almáa	-	-	2.114	13.539
Mai Work	-	-	1.133	4.085
Llum	-	-	27	36
Pinah	-	-	11.707	6.123
Bioos	-	-	1.395	711
Vaz	-	-	5.190	861
Ampio	-	-	3.294	5.214
Kaá	-	-	10.549	-
Total circulante	-	-	85.272	61.510
Total dos empreendimentos	-	-	85.272	61.510

- (ii) Os aluguéis auferidos se equivalem à contraprestação a receber dos serviços de disponibilização de imóveis próprios a terceiros, com vigência que varia de um a dez anos. Os contratos de longa data possuem reajustes de preço definidos caso a caso, dependendo de negociação entre os locatários e as controladas, desta forma, não se aplicou cálculo de ajuste a valor presente, visto que as parcelas serão reajustadas, não apresentando efeito relevante de ajuste a valor presente.
- (iii) As contas a receber referentes aos serviços prestados de construção civil estão diretamente ligados às faturas emitidas pela controlada para seus clientes até o prazo de conclusão do contrato. O serviço é mensurado através de medições de execução dos serviços (evolução física), em comparativo com o custo orçado. Tais medições são realizadas mensalmente, com prazo médio de pagamento de 15 dias. Atualmente os serviços prestados são de administração de obras e serviços de construção.

7. ESTOQUES

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Imóveis em construção (i)	-	-	121.969	90.511
Imóveis concluídos (ii)	-	-	27.950	6.526
Futuros empreendimentos (iii)	-	-	63.911	39.565
Total	-	-	213.830	136.602

- (i) Contempla todos os valores gastos com os empreendimentos ainda em construção deduzidos dos custos já apropriados ao resultado mediante a venda de unidades de cada um dos empreendimentos;

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Mai Terraces	-	-	125.917	103.575
Custo apropriado Mai Terraces (a)	-	-	(114.732)	(87.381)
Almáa	-	-	-	116.393
Custo apropriado Almáa (a)	-	-	-	(91.789)
Pinah	-	-	55.257	28.804
Custo apropriado Pinah (a)	-	-	(55.073)	(26.402)
Bioos	-	-	46.651	32.349
Custo apropriado Bioos (a)	-	-	(17.618)	(9.844)
Vaz	-	-	25.010	11.648
Custo apropriado Vaz (a)	-	-	(11.602)	(2.882)
Ampio	-	-	26.427	19.916
Custo apropriado Ampio (a)	-	-	(13.642)	(3.876)
Kaá	-	-	67.778	-
(-) Apropriação de custo Kaá (a)	-	-	(12.404)	-
Total	-	-	121.969	90.511

(a) São todos os custos aplicados diretamente na construção do empreendimento, reconhecidos no resultado conforme método POC – Percentual de Obra Concluída.

- (ii) Representação dos custos das unidades de empreendimentos já finalizados, porém, sem a respectiva venda. Os estoques de unidades já finalizadas, porém não vendidas, são mantidas no ativo circulante devido aos esforços aplicados por parte da Companhia e suas controladas para realização do ativo.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Éden	-	-	2.418	2.418
Assis Gonçalves	-	-	530	530
Mai Work	-	-	666	1.537
Roc	-	-	296	296
Almaá	-	-	15.573	-
Demais imóveis	-	-	8.467	1.745
Total	-	-	27.950	6.526

- (iii) Refere-se aos gastos tidos pela Companhia e suas controladas até a data de reporte relativos aos terrenos adquiridos, estudos de viabilidade e projetos para lançamento dos empreendimentos imobiliários para os próximos anos.

Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Cândido de Abreu	-	-	-	21.419
Kaá	-	-	-	1.203
Trevi	-	-	32.202	12.943
Joao Americo de OI	-	-	15.505	-
Renato Zillioto	-	-	11.936	-
Hermes Fontes II	-	-	268	-
Linked Paiol II	-	-	4.000	4.000
Total	-	-	63.911	39.565

8. DESPESAS ANTECIPADAS

O saldo de despesas antecipadas está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Comissões a pagar (i)	-	-	7.664	6.128
Seguros a apropriar	-	-	45	50
Total	-	-	7.709	6.178

- (i) As comissões têm por natureza a remuneração das corretoras e imobiliárias responsáveis pela venda das unidades dos empreendimentos Mai Terraces, Pinah, Bioos, Vaz, Ampio e Kaá.

O reconhecimento destas comissões no ativo circulante deve-se à competência da realização da receita de venda dos imóveis, levando em consideração o método POC – Percentual de Obra Concluída, somente quando unidades negociadas estão em construção.

Quando existem comissões de unidades já finalizadas, estas são reconhecidas no passivo circulante, em contrapartida a uma despesa comercial, respeitando o regime de competência.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

9. OUTRAS CONTAS A RECEBER

O saldo de outras contas a receber está assim composto:

	Controladora		Consolidado		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	Movimentação	31.12.2021
Adiantamento a fornecedores	-	-	2.662	576	2.086
Seguro sobre sinistro a receber (i)	-	-	-	(2.824)	2.824
Demais créditos a receber	-	-	85	(69)	154
Adiantamento à empregados	-	-	124	1	123
Gastos com estudo de viabilidade	-	-	81	(178)	259
Créditos a receber de locatários	-	-	5	3	2
Ativos disponíveis para venda	-	-	327	327	-
Créditos de despesas compartilhadas	-	-	92	92	-
Ativo circulante	-	-	3.376	(2.072)	5.448
Impostos diferidos a recuperar	-	-	1.895	(180)	2.075
Depósitos judiciais	-	-	148	(130)	278
Retenções de serviços de construção	-	-	1.405	319	1.086
Ativo não circulante	-	-	3.448	9	3.439
Total de outras contas a receber	-	-	6.824	(2.063)	8.887

- (i) O montante era relativo aos valores aprovados pela seguradora líquido da franquia para reparos estruturais no imóvel vizinho ao terreno da construção do Empreendimento Almáa Cabral da controlada Laguna 40. Estes valores foram integralmente recebidos ao longo de 2022.

10. INVESTIMENTOS

O saldo de investimentos está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Participação em empresas controladas (i)	354.828	317.731	-	-
Participação em empresas coligadas (ii)	-	-	3.826	1.135
Propriedades de investimentos (iii)	-	-	221.966	242.083
Total	354.828	317.731	225.792	243.218

(i) Participação em empresas controladas

Os investimentos da Companhia e suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial. Os detalhes dos investimentos em sociedades controladas estão a seguir apresentados:

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Controladora

a) Abertura da participação da controladora em empresas diretas:

Controladora	31.12.2022				
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	% de participação
Saha Administração e Participações	53.750	10.621	43.127	2.132	99,9966%
Laguna Propriedades	63.320	12.090	51.230	86	100,0000%
Laguna Administradora de Bens	152.894	41.920	110.974	(2.306)	100,0000%
Laguna Incorporações	146.979	1.718	145.262	12.343	100,0000%
Teich Construtora	8.103	3.587	4.516	(1.378)	100,0000%

Controladora	31.12.2021				
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	% de participação
Saha Administração e Participações	52.216	10.111	42.104	119.477	99,9966%
Laguna Propriedades	77.114	17.443	59.670	3.814	100,0000%
Laguna Administradora de Bens	148.596	35.298	113.297	5.875	100,0000%
Laguna Incorporações	99.292	2.526	96.767	710	100,0000%
Teich Construtora	8.035	214	5.894	292	100,0000%

b) Movimentação da participação da controladora em empresas diretas:

Controladora	Saha Administração e Participações	Laguna Propriedades	Laguna Administradora	Laguna Incorporações	Teich Construtora	Total
Participações em 31.12.2020	83.493	55.442	106.536	93.481	5.602	344.554
Equivalência patrimonial	119.473	3.814	5.875	710	292	130.164
Distribuição de dividendos	(160.868)	(86)	(154)	-	-	(161.108)
Ajuste de equivalência	5	-	3.334	76	-	3.415
Adiantamento para aumento de capital	-	500	-	2.500	-	3.000
Baixa de ajuste de ajuste de avaliação patrimonial	-	-	(2.295)	-	-	(2.295)
Compra de participação	-	-	1	-	-	1
Participações em 31.12.2021	42.103	59.670	113.297	96.767	5.894	317.731
Equivalência patrimonial	2.132	86	(2.306)	12.343	(1.659)	10.596
Distribuição de dividendos	(1.109)	(70)	(1.630)	-	-	(2.809)
Adiantamento para aumento de capital	-	1.650	1.600	-	-	3.250
Aumento de capital	-	-	-	36.152	-	36.152
Baixa de ajuste de ajuste de avaliação patrimonial	-	(9.682)	-	-	-	(9.682)
Ajuste de Exercício Anterior	-	(424)	14	-	-	(410)
Participações em 31.12.2022	43.126	51.230	110.975	145.262	4.235	354.828

c) Abertura da participação da controladora em empresas indiretas:

Os investimentos da controladora em empresas indiretas, dos quais existe controle individual ou em conjunto, bem como, apresentam influência significativa através do poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de investidas, se referem as participações abaixo:

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

		31.12.2022				
Controlada	Participação indireta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	% de participação
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 10 Constutora e Incorporadora Ltda	69.504	28.312	41.192	6.570	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 20 Constutora e Incorporadora Ltda	461	204	257	(295)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 30 Constutora e Incorporadora Ltda	814	667	147	(7)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 40 Constutora e Incorporadora Ltda	25.593	7.482	18.111	(1.216)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 50 Constutora e Incorporadora Ltda	9.477	-	9.477	(532)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 60 Constutora e Incorporadora Ltda	191	(1)	192	(1.943)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 70 Constutora e Incorporadora Ltda	55.523	31.644	23.879	10.817	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 80 Constutora e Incorporadora Ltda	22.188	18.379	3.809	237	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 90 Constutora e Incorporadora Ltda	25.238	20.607	4.631	711	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 100 Constutora e Incorporadora Ltda	72.870	59.192	13.678	796	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 110 Constutora e Incorporadora Ltda	32.328	30.984	1.344	(395)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 120 Constutora e Incorporadora Ltda	309	10	299	(11)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 130 Constutora e Incorporadora Ltda	15.525	14.994	531	(8)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 140 Constutora e Incorporadora Ltda	3	1	2	(7)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 150 Constutora e Incorporadora Ltda	2	1	1	(8)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 160 Constutora e Incorporadora Ltda	1.240	1	1.239	(8)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 170 Constutora e Incorporadora Ltda	8.582	(1)	8.583	(6)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 180 Constutora e Incorporadora Ltda	3	1	2	(4)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 190 Constutora e Incorporadora Ltda	3	1	2	(4)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 200 Constutora e Incorporadora Ltda	3	-	3	(3)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 210 Constutora e Incorporadora Ltda	3	-	3	(3)	100,000%
Laguna Administradora de Bens Ltda	Linked Paiol II Participações e Investimentos	4.000	-	4.000	-	100,000%
Total		343.860	212.478	131.382	14.681	

		31.12.2021				
Controlada	Participação indireta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	% de participação
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 10 Constutora e Incorporadora Ltda	64.572	26.542	38.030	5.578	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 20 Constutora e Incorporadora Ltda	2.541	420	2.121	(30)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 30 Constutora e Incorporadora Ltda	1.019	865	154	(179)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 40 Constutora e Incorporadora Ltda	47.282	32.855	14.427	(2.869)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 50 Constutora e Incorporadora Ltda	8.008	-	8.008	(3.163)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 60 Constutora e Incorporadora Ltda	1.465	-	1.465	(489)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 70 Constutora e Incorporadora Ltda	52.926	38.486	14.440	6.746	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 80 Constutora e Incorporadora Ltda	13.996	10.724	3.272	(1.268)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 90 Constutora e Incorporadora Ltda	21.597	17.927	3.670	(207)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 100 Constutora e Incorporadora Ltda	1.433	131	1.302	(942)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 110 Constutora e Incorporadora Ltda	12.984	12.455	529	(274)	100,000%
Laguna Incorporações Ltda	Laguna 120 Constutora e Incorporadora Ltda	6	1	5	(8)	100,000%
Laguna Administradora de Bens Ltda	Linked Paiol II Participações e Investimentos	4.000	-	4.000	-	100,000%
Total		231.829	140.406	91.423	2.895	

(ii) Participação em empresas coligadas

Consolidado

Os investimentos da Companhia e suas controladas se referem as participações indiretas em coligadas através da controlada Laguna Administradora de Bens Ltda e de uma das participações diretas da Laguna Incorporações. A controlada possui influência significativa através do poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de investidas, porém, não existe controle individual ou em conjunto dessas políticas.

As participações societárias da controlada Laguna Administradora de Bens Ltda são as seguintes:

- a) F2W Locações de Escritório Ltda-SCP – CNPJ: 43.973.349/0001-12;
- b) Construtora Stechaman Ltda - Linked Paiol II SCP – CNPJ: 44.169.186/0001-82;
- c) IVC-TGM Inc. E Emp. Imobiliários S/A – CNPJ: 08.210.646/0001-05.

Tais investimentos são avaliados ao custo histórico de aquisição ou aporte de capital na data de reporte, devido a fase inicial de constituição das investidas.

Os detalhes dos investimentos em sociedades coligadas estão a seguir apresentados:

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022**

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

a) Abertura da participação indiretas em coligadas:

Consolidado	31.12.2022				% de participação
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	
F2W Locações de Escritório-SCP	3.085	1.085	2.000	(81)	80,0000%
Linked Paiol II SCP (pré operacional)	9.508	597	8.911	323	23,2650%
IVC TGM Inc. e Emp. Imobiliários S/A	14.970	2.906	12.064	4.412	9,4993%

b) Movimentação da participação indiretas em coligadas:

Consolidado	F2W Locações de Escritório-SCP	Linked Paiol II SCP	IVC TGM Inc. e Emp. Imobiliários S/A	Total
Participações em 31.12.2020	-	-	-	-
Aporte de capital	800	335	-	1.135
Equivalência patrimonial	(1)	-	-	(1)
Participações em 31.12.2021	799	335	-	1.134
Aporte de capital	800	492	1.146	2.438
Adiantamento para aumento de capital	568	-	-	568
Ajuste de Equivalência Patrimonial	-	14	-	14
Equivalência patrimonial	(65)	17	-	(48)
Participações em 31.12.2022	2.102	858	1.146	4.106

(iii) Propriedades para investimento

Consolidado

Uma vez que as propriedades para investimento estão escrituradas somente nas controladas os saldos apresentados contemplam apenas o saldo consolidado. As propriedades para investimento estão resumidas a seguir:

a) Abertura das propriedades para investimento:

Imóveis	Custo Histórico	Depreciação Acumulada	Custo Atribuído	Atualização de Valor Justo	31.12.2022	31.12.2021
Imóvel Praça Osório	365	-	2.442	6.743	9.550	9.550
Imóvel Rua Carneiro Lobo	1.896	-	1.104	6.870	9.870	9.870
Imóvel Rua Ermelino de Leão	21	-	1.433	1.346	2.800	2.800
Imóvel Rua Iapó	-	-	-	-	-	-
Imóvel Iguazu 2820 Torre Corporativa	19.511	-	-	58.456	77.967	77.960
Imóvel Iguazu 2820 Lojas e Comercial	16.232	-	-	(2.642)	13.590	13.590
Estacionamento Iguazu 2820	1.355	-	-	5.905	7.260	7.260
Terreno Campo Comprido	13	-	-	11.907	11.920	11.920
Total Laguna Administradora	39.393	-	4.979	88.585	132.957	132.950
Imóvel Rua Gal. Carneiro	426	-	2.129	565	3.120	3.120
Imóvel Alameda Dom Pedro II	287	-	1.928	1.565	3.780	3.780
Imóvel Rua Comendador Araújo	6.214	-	20.629	(2.378)	24.465	23.390
Imóvel Avenida Batel	545	-	2.567	2.648	5.760	5.760
Imóvel Rua São Joaquim	179	-	861	2.593	3.633	3.633
Imóvel CIC	-	-	-	-	-	23.184
Fazenda Macaúba	11.123	-	-	(494)	10.629	10.629
Guaratuba	130	-	-	1.005	1.135	1.135
Imóvel BBC	1.127	-	-	648	1.775	1.775
Total Laguna Propriedades	20.031	-	28.114	6.152	54.297	76.406
Imóvel Rua Comendador Araújo	8.327	(1.029)	35.603	(8.189)	34.712	32.727
Total Saha Administração	8.327	(1.029)	35.603	(8.189)	34.712	32.727
Total	67.751	(1.029)	68.696	86.548	221.966	242.083

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

b) Movimentação das propriedades para investimento:

Imóveis	31.12.2022	Adições	Baixas	Transferências	Atualização valor justo	31.12.2021
Imóvel Praça Osório	9.550	-	-	-	-	9.550
Imóvel Rua Carneiro Lobo	9.870	-	-	-	-	9.870
Imóvel Rua Ermelino de Leão	2.800	-	-	-	-	2.800
Imóvel Rua Iapó	-	-	-	-	-	-
Imóvel Iguazu 2820 - Torre Corporativa	77.967	7	-	-	-	77.960
Estacionamento Iguazu 2820	13.590	-	-	-	-	13.590
Imóvel Iguazu 2820 - Lojas e Comercial	7.260	-	-	-	-	7.260
Terreno Campo Comprido	11.920	-	-	-	-	11.920
Imóvel Rua Gal. Carneiro	3.120	-	-	-	-	3.120
Imóvel Alameda Dom Pedro II	3.780	-	-	-	-	3.780
Imóvel Rua Comendador Araújo	24.465	1.075	-	-	-	23.390
Imóvel Avenida Batel	5.760	-	-	-	-	5.760
Imóvel Rua São Joaquim	3.633	-	-	-	-	3.633
Imóvel CIC	-	601	-	(8.467)	(15.318)	23.184
Fazenda Macaúba	10.629	-	-	-	-	10.629
Guaratuba	1.135	-	-	-	-	1.135
Imóvel BBC	1.775	-	-	-	-	1.775
Imóvel Rua Comendador Araújo	34.712	1.985	-	-	-	32.727
Total	221.966	3.668	-	(8.467)	(15.318)	242.083

11. IMOBILIZADO

O imobilizado da Companhia e suas controladas é registrado ao custo de aquisição e a depreciação dos bens é calculada pelo método linear e leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos recursos. Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e suas controladas estão demonstrados nos quadros abaixo:

a) Abertura do Imobilizado

Consolidado	Vida Útil (anos)	Custo	Depreciação Acumulada	31.12.2022 Líquido	31.12.2021 Líquido
Instalações	25	13.853	(973)	12.880	9.628
Móveis e Utensílios	5	2.388	(896)	1.492	1.287
Computadores e periféricos	10	982	(634)	348	443
Máquinas e ferramentas	10	1.378	(472)	906	703
Veículos	5	171	(53)	118	282
Total		18.772	(3.028)	15.744	12.343

Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Movimentação do Imobilizado

Consolidado	31.12.2022	Adições	Baixas	31.12.2021
Instalações	13.853	8.166	(9.002)	14.689
Móveis e Utensílios	2.388	409	-	1.979
Computadores e periféricos	982	56	(16)	942
Máquinas e ferramentas	1.378	311	-	1.067
Veículos	171	-	(176)	347
Total	18.772	8.942	(9.194)	19.024
(-) Depreciação Instalações	(973)	(2.530)	6.618	(5.061)
(-) Depreciação Móveis e utensílios	(896)	(204)	-	(692)
(-) Depreciação Computadores e periféricos	(634)	(151)	16	(499)
(-) Depreciação Máquinas e ferramentas	(472)	(108)	-	(364)
(-) Depreciação Veículos	(53)	(19)	31	(65)
Total	(3.028)	(3.012)	6.665	(6.681)
Total Líquido	15.744	5.930	(2.529)	12.343

12. INTANGÍVEL

O saldo de ativo intangível está assim composto:

a) Abertura do Intangível

Consolidado	Vida Útil (anos)	Custo	Amortização Acumulada	31.12.2022 Líquido	31.12.2021 Líquido
Software	5	2.012	(1.672)	340	598
Goodwill	-	866	-	866	-
Total		2.878	(1.672)	1.206	598

b) Movimentação do Intangível

Consolidado	31.12.2022	Adições	Baixas	Transferência	31.12.2021
Software	2.012	-	-	-	2.012
Goodwill (i)	866	866	-	-	-
Custo	2.878	866	-	-	2.012
(-) Amortização software	(1.672)	(258)	-	-	(1.414)
Amortização acumulada	(1.672)	(258)	-	-	(1.414)
Total	1.206	608	-	-	598

- (i) O Goodwill registrado se refere a valores a maiores pagos referente ao ágio pela participação societária nos empreendimentos IVC TGM e Renato Zillioto realizados pela Laguna 160 e 170 respectivamente.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

13. CONTAS A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui o montante de R\$ 14.128 (R\$ 11.612 em 31 de dezembro de 2021) de contas a pagar consolidadas, reconhecidas pelo valor nominal e acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas de reporte.

As operações registradas referem-se a contratos firmados junto a terceiros, basicamente, prestadores de serviços de engenharia, arquitetura, fornecimento de materiais de construção e aluguel de maquinário. A Administração revisou a composição da carteira destas operações e concluiu que não houve alteração significativa dos prazos, preços e condições anteriormente estabelecidos quando realizada análise completa dos fornecedores por categoria.

14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos tomados pela Controladora e suas controladas tem objetivo de fomentar a operação de construção e incorporação dos empreendimentos comercializados. A composição dos empréstimos e financiamentos é a seguinte:

Instituição	Vencimento	Taxa de juros	Modal.	Garantias	Controladora		Consolidado	
					31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Banco Bradesco (i)	mai-22	9,94%	CCB	Hipoteca Almáa	-	-	4.350	21.446
Banco Santander (ii)	fev-23	9,20%	CCB	Hipoteca Terraces	-	-	14.366	10.031
Banco Bradesco	jan-24	8,93%	CCB	Hipoteca Pinah	-	-	4	4
Banco Bradesco (iii)	jul-23	9,02%	CCB	Hipoteca Vaz	-	-	4.688	-
Banco Bradesco	out-25	10,74%	CCB	Hipoteca Bioos Comercial	-	-	9	-
Banco Bradesco	out-25	8,98%	CCB	Hipoteca Bioos Residencial	-	-	4	-
(-) Juros a apropriar					-	-	(1.383)	(1.935)
Total endividamento com instituições financeiras					-	-	22.038	29.546
Passivo circulante					-	-	22.038	20.487
Passivo não circulante					-	-	-	9.059

- (i) A Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda firmou em 15 de janeiro de 2019 a captação de recursos de terceiros para financiamento da construção de empreendimento imobiliário denominado “ALMÁA CABRAL”, localizado na Avenida Nossa Senhora da Luz, 636, Cabral, Curitiba – PR. Teve como instituição escolhida para captação o Banco Bradesco S.A., com valor máximo de abertura de crédito de R\$ 42.000. Foi pactuada carência de 6 meses para pagamento após a data prevista em contrato para entrega da obra em outubro de 2021, sendo que a amortização se dará em 18 parcelas mensais consecutivas com a primeira prestação em maio de 2022.
- (ii) A Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda firmou em 20 de março de 2019 a captação de recursos de terceiros para financiamento da construção de empreendimento imobiliário denominado “MAI TERRACES”, localizado na R. Luísa Dariva, 99, Barigui, Curitiba – PR. Teve como instituição escolhida para captação o

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Banco Santander S.A., com valor máximo de abertura de crédito de R\$ 54.267. Foi pactuada carência de 6 meses para pagamento após a data prevista em contrato para entrega da obra em agosto de 2022, sendo que a amortização se dará em uma única parcela em fevereiro de 2023.

- (iii) A Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda firmou em 30 de agosto de 2021 a captação de recursos de terceiros para financiamento da construção de empreendimento imobiliário denominado “VAZ BATEL”, localizado na Av. Vicente Machado, 1056, Batel, Curitiba – PR. Teve como instituição escolhida para captação o Banco Bradesco S.A., com valor máximo de abertura de crédito de R\$ 17.700. Foi pactuada carência de 6 meses para pagamento após a data prevista em contrato para entrega da obra em dezembro de 2023, sendo que a amortização se dará em 6 parcelas com a primeira parcela vencendo em julho de 2024.

(a) Garantia e Hipoteca

As garantias fixadas em contrato são equivalentes as hipotecas das unidades e garagens comercializadas, relativas aproximadamente de 75% à 85% de unidades a serem construídas dos empreendimentos. Os contratos foram avaliados pela Controladora Buena Vista S.A. e pela controlada Laguna Administradora de Bens Ltda.

(b) Juros sobre empréstimos e financiamentos

Os juros dos empréstimos e financiamentos atribuíveis direta e exclusivamente para construção dos empreendimentos imobiliários, são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, na ocorrência dos seguintes fatos: que as atividades necessárias para a construção ou para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso; e que os custos com empréstimos, financiamentos e certificados de recebíveis estejam sendo incorridos.

Os encargos financeiros capitalizados líquido de rendimentos de aplicações financeiras e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar, são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

15. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

A composição de obrigações trabalhistas é a seguinte

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Provisão de PPR (i)	-	-	2.191	212
Provisão de férias	-	-	1.353	1.094
Provisão de INSS sobre férias	-	-	263	189
Provisão de FGTS sobre férias	-	-	108	88
Pensão alimentícia	-	-	-	1
Total	-	-	3.915	1.584

- (i) A Companhia e suas controladas possui um Programa de Participação de Resultados como forma de remuneração estratégica caracterizada pela participação dos trabalhadores nos resultados, com base em determinadas metas acordadas anualmente. As provisões para participação são reconhecidas durante o período em que as metas são atingidas.

16. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS

A composição de obrigações sociais e tributárias é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
RET diferido a recolher	-	-	2.407	1.783
RET corrente a recolher	-	-	602	476
IRPJ a recolher	-	-	865	514
CSLL a recolher	-	-	429	286
INSS sobre folha a recolher	-	-	386	266
IRRF sobre folha a recolher	-	-	356	264
IOF a Pagar	-	-	319	-
FGTS a recolher	-	-	149	111
ISS a recolher	-	-	105	127
INSS a recolher	-	-	148	81
IRRF sobre JSCP a recolher	451	377	451	377
Outras obrigações a recolher	54	58	314	314
Total	505	435	6.531	4.599

Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

O saldo de adiantamentos de clientes está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Mai Terraces	-	-	3.204	7.090
Pinah	-	-	23.935	35.119
Almáa	-	-	-	1.680
Éden	-	-	557	557
Bioos	-	-	31.939	21.693
Vaz	-	-	4.865	1.938
Ampio	-	-	6.533	-
Locações	-	-	207	469
Total	-	-	71.240	68.546

Os adiantamentos de clientes estão substancialmente representados pelos saldos recebidos referentes as unidades comercializadas dos imóveis durante a fase de construção dos empreendimentos. Devido aos procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes, existem montantes não reconhecidos de receitas e contas a receber por conta do método Percentual de Obra Concluída – POC. Os valores recebidos que ultrapassam o montante de contas a receber registrado, limitado a fase de conclusão do empreendimento, são classificados no Passivo Circulante sob título de adiantamentos de clientes, e compensados a medida da evolução da obra.

18. RETENÇÃO DE GARANTIA

O saldo de retenção de garantia está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Retenção de garantia	-	-	2.306	2.229
Total	-	-	2.306	2.229

As retenções de garantia referem-se a provisões sobre um percentual do valor de custo das instalações aplicadas dos empreendimentos, com base no histórico de gastos com garantia. A provisão é constituída em contrapartida ao 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.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

19. OUTRAS CONTAS A PAGAR

O saldo de outras contas a pagar está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021 (reapresentado)
Provisão para distratos (i)	-	-	2.514	698
Comissões a pagar	-	-	1.546	-
Gastos com reformas a realizar	-	-	1.438	710
Outras contas a pagar	-	-	10	17
Reembolsos corporativos	-	-	5	16
Passivo circulante	-	-	5.513	1.441
Custo com assistência técnica (ii)	-	-	5.842	3.847
Outras contas a pagar	-	-	371	145
Passivo não circulante	-	-	6.213	3.992
Total	-	-	11.726	5.433

- (i) Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”, respectivamente.

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, levando em consideração:

- Clientes com parcelas mensais com mais de 180 dias em atraso serão provisionados;
- Clientes com parcelas chaves e/ou saldo final que ainda não tenham iniciado processo de financiamento bancário após 60 dias da conclusão da Obra, serão provisionados;
- Clientes que estejam em tratativa de distrato também serão provisionados.
- Como resultado desta análise, são provisionados os contratos os quais seriam passíveis de provisão.
- Condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis.

Em caso de distratos que ocorram no ano subsequente e que forem trocas de unidades dentro do mesmo empreendimento ou entre empreendimentos da companhia, na forma de aditivos no contrato de compra e venda inicial, mesmo que enquadradas em alguma(s) da(s) regras acima, não são passíveis de provisão pois gerariam desequilíbrio considerando que a(s) nova(s) venda(s) relacionada(s) à troca não seria provisionada no ano anterior

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Nas provisões registradas, foram consideradas a recuperação do imóvel pela Companhia e suas controladas, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

- (ii) De acordo com histórico obtido em períodos anteriores, o Grupo tem como política provisionar um percentual do valor dos apartamentos vendidos como Assistência Técnica, uma vez que possuem uma garantia por problemas técnicos de 2 a 5 anos.

20. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As obrigações por compra de imóvel são relativas as permutas de terrenos, as quais são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, conforme livre negociação entre as partes permutantes. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida as obrigações por compra de imóvel no passivo, quando as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021 (reapresentado)
Kaá	-	-	56.101	-
Roc	-	-	30.779	12.400
João Américo	-	-	14.981	-
Ampio	-	-	13.694	14.209
Terraces	-	-	12.319	16.060
Almaá	-	-	6.924	8.472
Renato Zillioto	-	-	2.239	-
Bioos	-	-	82	374
Trevi	-	-	-	20.124
Vaz	-	-	-	549
Total	-	-	137.119	72.188

Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. DÉBITOS COM PESSOAS LIGADAS

O saldo de débito e créditos com pessoas ligadas está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Cristina Demeterco Raad	3.473	1.909	3.473	1.909
Isabel Demeterco Raad Carneiro	3.473	1.909	3.473	1.909
Gabriel Raad	3.473	1.909	3.473	1.909
Total	10.419	5.727	10.419	5.727

Os saldos de débitos com pessoas ligadas referem-se substancialmente a juros sobre capital próprio a pagar aos atuais e antigos acionistas da Companhia, sendo classificados como passivo não circulante devido à inexistência de pressão de demanda financeira imediata para sua liquidação.

22. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

As provisões para contingências foram constituídas levando em consideração a legislação em vigor, a opinião de assessores legais, a natureza e o posicionamento dos tribunais, o histórico de perdas e outros critérios que permitiram estimar o seu valor. A Administração considera que as provisões existentes nas datas bases apresentadas são suficientes para fazer face aos riscos decorrentes destes processos. As provisões para contingências apresentam a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	Movimentação	31.12.2021
Tributárias (i)	-	-	-	(671)	671
Trabalhistas (ii)	-	-	298	(129)	427
Cíveis (iii)	-	-	6.402	865	5.537
Total	-	-	6.700	65	6.635

- (i) As provisões de contingências tributárias escrituradas referem-se ao risco de cobrança de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), relativo de operações de mútuo realizada entre a Companhia e suas controladas.

Sabendo da existência deste risco tributário, caso estas transações eventualmente pudessem ser caracterizadas pela Receita Federal do Brasil como mútuo financeiro, a Administração realizou levantamento dos valores devidos sob esta rubrica, os quais referem-se aos últimos 5 exercícios sociais, e, com isso, foi mensurada a totalidade do risco envolvido. Anualmente esta provisão era revisada pela Administração da Companhia e suas controladas e foi devidamente extinta.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- (ii) As ações de natureza trabalhista originam-se de ações judiciais movidas por terceiros que buscam obter indenizações referentes a pretensos direitos trabalhistas. Em geral, a maior parte das ações referem-se às empresas terceirizadas como os empreiteiros das obras, sendo que os pedidos mais comuns referem-se a horas extras, equiparação salarial, enquadramento de categoria, indenização por danos morais e materiais, aviso prévio, férias, 13º salário e FGTS.
- (iii) As provisões para contingências cíveis se referiam em grande parte a ações contra a cláusula de compromisso de compra de imóveis, relativos a multas cobradas pela desistência de aquisição de imóvel por cliente distratado. Os montantes também constam em depósitos judiciais no ativo não circulante, no valor de face reconhecido neste grupo. A movimentação do ano de 2021 se referia ao valor provável de perda relativo à indenização pedida por sinistro ocorrido, na monta de R\$ 5.350, os quais foram devidamente pagos ao longo de exercício de 2022. O empreendimento sinistrado possuía apólice de seguro contra estes sinistros com um valor indenizado para a controlada relativo aos gastos com reparos a estrutura vizinha. Os montantes foram apresentados no ativo circulante da controlada Laguna 40, vide nota explicativa nº 9. Já o valor que foi provisionado em 2022 trata-se de uma ação Indenizatória por danos materiais a qual foi realizada decorrente das perdas e danos desencadeados pelo atraso da entrega de um dos apartamentos do Edifício Residencial Éden

Além dos processos acima demonstrados a Companhia e suas controladas possuem outros processos de natureza tributária e trabalhista cuja probabilidade de perda é considerada possível no montante de R\$ 125 e R\$ 394, respectivamente, os quais não foram provisionados nas demonstrações contábeis por decisão da Administração, seguindo o seu critério estabelecido juntamente com os seus assessores jurídicos e em conformidade com o CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

A Companhia e suas controladas tem por prática contratar advogados externos para defesa, cujo a remuneração está vinculada ao percentual a ser aplicado sobre o valor do êxito no desfecho judiciais dos processos. Estes percentuais podem variar de acordo com os fatores qualitativos e quantitativos de cada processo.

Abaixo movimentação das provisões, conforme decisões da Administração, somente para as controladas:

	Consolidado			31.12.2021
	31.12.2022	(+) Adições	(-) Reversões	
Tributárias	-	-	(671)	671
Trabalhistas	298	-	(129)	427
Cíveis	6.402	6.402	(5.537)	5.537
Total	6.700	6.402	(6.337)	6.635

Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. IMPOSTOS DIFERIDOS

O saldo de impostos diferidos está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Impostos diferidos	-	-	53.904	59.112
Total	-	-	53.904	59.112

Os referidos impostos diferidos são equivalentes as provisões de imposto de renda e contribuição social sobre as mais valias das propriedades para investimentos, as quais são devidas pelo aumento de Patrimônio Líquido no ato de sua escrituração. Os impostos serão realizados no ato da venda das propriedades.

24. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a) Capital social**

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2022, baseado na Quarta Assembleia Geral Ordinária de 31 de outubro de 2017, é de R\$ 94.227, representado por 94.227.253 ações nominativas, sendo 47.114.628 ações ordinárias, das quais 100 são ordinárias classe "A", 47.113.528 são ordinárias classe "B" e 47.113.625 ações preferenciais. Todas as ações têm um valor nominal de R\$ 1,00, conforme demonstrado a seguir:

Ações	Cristina Demeterco Raad	Isabel Demeterco Raad Carneiro	Gabriel Raad	Total
Ações ordinárias A	-	50	50	100
Ações ordinárias B	-	23.556.764	23.556.764	47.113.528
Ações preferenciais	31.404.189	7.854.718	7.854.718	47.113.625
Total de ações	31.404.189	31.411.532	31.411.532	94.227.253
Participação %	33,33%	33,34%	33,34%	100,00%

b) Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo de ajuste de avaliação patrimonial de R\$ 93.182 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 102.864 em 31 de dezembro de 2021) é composto pela mais valia contabilizada dos imóveis, subtraídos das provisões de impostos diferidos. Esses valores são advindos da incorporação de parte da operação da Saha Administração e Participações, Laguna Propriedades e Laguna Incorporações.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****c) Reserva legal**

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social, de acordo com o disposto na legislação societária. A critério da Companhia, a reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital, exceder a 30% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

d) Reserva de lucros a realizar

Reservas de lucro a realizar correspondem aos valores referentes ao lucro líquido que ainda não foram recebidos pela Companhia e que, após o recebimento, serão deliberados pelos sócios. Corresponde basicamente do valor justo das propriedades para investimento em controladas e pelos lucros acumulados ainda não distribuídos pela Laguna Incorporações Ltda.

e) Distribuição de dividendos

De acordo com a cláusula 28ª da ata de constituição da Companhia, os dividendos serão distribuídos em uma parcela mínima obrigatório de 10% somente após o pagamento dos tributos sobre o lucro e constituição das reservas previstas, ficando o saldo remanescente a disposição da Assembleia.

No ano de 2022, a Companhia distribuiu dividendos aos seus acionistas no montante de R\$ 43.760 (2021 – R\$ 41.178) e juros sobre capital próprio de R\$ 12.258 (2021 – R\$ 3.566).

f) Lucro por ação**(i) Básico**

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria.

	Controladora	
	2022	2021
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	22.857	133.447
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	94.227	94.227
Lucro básico por ação - R\$	0,24	1,42

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

(ii) Diluído

Em virtude da Companhia não possuir instrumentos financeiros e patrimoniais com efeitos diluídos, o lucro diluído por ação é equivalente ao lucro básico por ação.

25. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

O saldo de receita operacional líquida está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Receita de incorporação	-	-	193.313	326.587
Receita de incorporação por permutas (i)	-	-	5.619	5.466
Receita de aluguel	-	-	10.518	19.446
Receita de serviços de construção	-	-	8.294	10.446
Receita operacional bruta	-	-	219.154	361.945
Vendas canceladas (ii)	-	-	(25.874)	(21.967)
Regime especial de tributação	-	-	(6.706)	(4.914)
COFINS sobre receitas	-	-	(762)	(6.384)
PIS sobre receitas	-	-	(165)	(1.383)
ISS sobre serviços	-	-	(415)	(522)
Desoneração	-	-	(373)	(468)
Deduções sobre as receitas	-	-	(34.295)	(35.638)
Receita operacional líquida	-	-	184.859	326.307

Estão segregadas as receitas com vendas de unidades dos empreendimentos comercializados pela Companhia e suas controladas entre as permutadas e as sem vínculos de permuta.

- (i) As receitas referentes a permutas estão mensuradas a valor justo do ativo permutado. A Companhia e suas controladas realiza a venda aos permutantes de unidades ou mesmo repassa uma participação sobre as vendas, que se equivalham ao valor permutado acordado em contrato. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento.
- (ii) Quando ocorrem cancelamentos de compromisso de compra e venda de imóveis, são escrituradas no grupo de deduções sobre as receitas os valores referentes as vendas canceladas, deduzida da multa contratual, bem como, a reversão do custo reconhecido no resultado para as contas de estoque, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A Companhia e suas controladas também reconhecem o

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. Na conta de vendas canceladas estão registrados os distratos e as provisões para distratos. Tais provisões passam pelas análises de:

- Recuperação da posse do imóvel pela Companhia e suas controladas, considerando que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores;
- Faturas de clientes que apresentam parcelas mensais vencidas a mais de 180 dias, as quais podem apresentar evidência de futuro distrato;
- Clientes com parcelas chaves e/ou saldo final que ainda não tenham iniciado processo de financiamento bancário após 60 dias da conclusão da Obra, podendo apresentar evidência de futuro distrato;
- Clientes que já estejam em tratativa de distrato até a data do balanço.

26. CUSTOS TOTAIS

O saldo de custos totais está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Custo de incorporação	-	-	(125.843)	(145.943)
Custo de incorporação em permutas	-	-	(5.619)	(5.466)
Custo sobre assistência técnica	-	-	(3.829)	(2.234)
Custo com pessoal	-	-	(3.376)	(3.782)
Custo com encargos financeiros	-	-	(2.301)	(1.546)
Outros custos	-	-	(1.272)	(120)
Custo com vendas canceladas (i)	-	-	15.759	2.610
Total	-	-	(126.481)	(156.481)

- (i) Ao ocorrer os cancelamentos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, há escrituração dos custos das unidades com as vendas canceladas como reversões, tendo como contrapartida as contas de estoque. A Companhia e suas controladas também reconhecem o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. Na conta de vendas canceladas estão registrados os distratos e as provisões para distratos, com análise utilizando como critério os estabelecidos no item (ii) da nota explicativa nº 25.

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

27. DESPESAS COMERCIAIS

O saldo de despesas comerciais está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Despesas de comissões (i)	-	-	6.627	3.294
Stand de vendas	-	-	5.416	3.886
Despesas com marketing (ii)	-	-	5.726	5.319
Despesas com incorporações	-	-	887	808
Relacionamento de clientes	-	-	878	665
Eventos e feiras	-	-	2.034	617
Brindes	-	-	3	22
Outras despesas	-	-	12	291
Total	-	-	21.583	14.902

- (i) Referem-se a despesas apropriadas de comissão de vendas pelo método POC, quando as unidades comercializadas estão em construção. As comissões relativas as unidades já finalizadas são reconhecidas diretamente ao resultado pelo seu valor de face, respeitando o regime de competência.
- (ii) As despesas com marketing são relativas a campanhas de vendas, mídia digital, de criação, de produção, veiculação e pesquisas.

28. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

O saldo de despesas gerais e administrativas está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Salários e ordenados	-	-	(6.810)	(5.007)
Despesas com prestação de serviços	(38)	(18)	(3.014)	(4.147)
Despesas com pessoal	-	-	(3.135)	(2.465)
Encargos sobre folha	(5)	(5)	(1.648)	(1.310)
Programa de participação nos resultados	-	-	(1.512)	(45)
Despesas com ocupação	-	-	(997)	(878)
Depreciações e amortizações	-	-	(806)	(858)
Despesas com manutenção de imobilizado	-	-	(1.105)	(1.056)
Pró-labore	(24)	(24)	(1.715)	(1.523)
Despesas com provisões para contingência	-	-	(6.314)	-
Despesas com taxas e impostos	(613)	(177)	(1.499)	(1.070)
Despesas com alugueis	-	-	(307)	(279)
Despesas compartilhadas	-	-	(209)	-
Outras despesas administrativas	(2)	(2)	(1.665)	(1.107)
Reversões de IOF	-	-	666	666
Total	(682)	(226)	(30.070)	(19.079)

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As despesas compartilhadas, quando ocorrem, são baseadas nas políticas internas definidas e respaldado por contrato. A Companhia e suas controladas realizam rateio do CSC junto a empresas do Grupo utilizando como premissa principal a representatividade da receita de cada um dos segmentos em relação ao total de receita gerada pelo Grupo. As controladas Laguna Incorporações e Teich Construtora são responsáveis por controlar e despesar as despesas de todo o Grupo, as quais são rateadas e recebidas por meio de acordo de compartilhamento de despesas.

29. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS

O saldo de outras receitas e despesas está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Receita com imóveis em garantia	-	-	511	620
Recuperação de despesas	-	-	79	-
Outras receitas operacionais	-	-	116	65
Ganho na alienação de ativo imobilizado	-	-	645	-
Ganho sobre alienação de ativos	-	-	320	-
Avaliação propriedades para investimento - positivo	-	-	-	5.753
Gastos rateados com coligadas	-	-	237	124
Outras receitas	-	-	1.908	6.562
Pagamento de franquia do seguro	-	-	-	(161)
Doações indedutíveis	-	(285)	-	(285)
Custo da alienação de ativo imobilizado	-	-	(883)	-
Custo de alienação de ativos	-	-	(2.529)	(11)
Avaliação propriedades para investimento - negativo	-	-	-	(1.365)
Perdas com investimento	-	-	(2.279)	-
Projeto de viabilidade	-	-	(260)	-
Despesa com indenizações	-	-	-	(5.350)
Outras despesas	-	(285)	(5.951)	(7.172)
Total de outras receitas e despesas	-	(285)	(4.043)	(610)

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

30. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

O saldo de resultado financeiro líquido está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Rendimentos sobre aplicações	13.147	3.785	26.517	8.017
Juros recebidos	-	-	63	48
Juros de impostos	43	9	131	30
Descontos obtidos	-	-	6	13
Receitas financeiras	13.190	3.794	26.717	8.108
Descontos concedidos	-	-	(132)	(566)
IOF - Imposto sobre operações financeiras	(245)	-	(318)	(10)
Despesas bancárias	-	-	(28)	(12)
Impostos sobre receitas financeiras	-	-	(133)	(28)
Juros e multas	(2)	-	(634)	(103)
Variação monetária passiva	-	-	-	-
Despesas financeiras	(247)	-	(1.245)	(719)
Resultado financeiro	12.943	3.794	25.472	7.389

31. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A conciliação da apropriação das despesas de IRPJ e CSLL com os valores revertidos de imposto de renda diferido, com as adições e exclusões previstas na legislação e com os créditos tributários revertidos e constituídos, calculados com base nas respectivas alíquotas nominais, está a seguir demonstrada:

	Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	22.857	133.447
(+) Adições	3.965	284
Adições Temporárias	-	-
Adições Permanentes	3.965	284
(-) Exclusões	(27.064)	(133.731)
Exclusão Temporária	-	-
Exclusão Permanente	(27.064)	(133.731)
(=) Base de Cálculo de Imposto de Renda e Contribuição Social	(242)	-
Imposto de Renda da Pessoa Jurídica	-	-
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	-	-
(=) Total de despesas com IRPJ e CSLL do período	-	-

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021
Receita Operacional (Lucro Presumido)	7.988	202.339
IRPJ - Presunção	2.254	21.237
(%) Locação de imóveis - 32%	2.153	6.733
(%) Vendas de Unidades - 8%	101	14.504
CSLL - Presunção	2.304	28.489
(%) Locação de Imóveis - 32%	2.153	6.733
(%) Vendas de Unidades - 12%	151	21.756
(+) Outras Receitas - Financeiras	11.233	4.375
Base tributável - IRPJ (lucro presumido)	13.487	25.612
Base tributável - CSLL (lucro presumido)	13.537	32.864
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social (Lucro Real)	36.878	341
(+) Adições	9.025	730
Temporárias	607	12
Permanentes	8.418	718
(-) Exclusões	(46.933)	(662)
Temporárias	(738)	(867)
Permanentes	(46.195)	205
Base tributável - IRPJ e CSLL (lucro real)	(1.030)	409
(%) IRPJ Alíquota 15%	3.841	6.278
(%) CSLL Alíquota 9%	1.469	2.978
(=) Total de despesas com IRPJ e CSLL do período	5.310	9.256

Em 2022, a Controladora adotou o sistema de apuração pelo lucro real enquanto parte das suas controladas o regime de lucro presumido e parte pelo lucro real.

32. INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de acordo com a forma com que a Administração da Companhia e suas controladas avalia o negócio. Composto em quatro unidades de negócio: Corporativo, Locação Imobiliária, Incorporação e Construção Civil.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis construídos e incorporados pela Companhia e suas controladas. A atividade de locação imobiliária é responsável pela operação de locação de imóveis e a atividade construção civil refere-se a projetos contratados para construção de imóveis de terceiros e estão apresentados conforme tabela a seguir:

Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Demonstração do ativo por segmento

	Segmento				Eliminação	Consolidado
	Corporativo	Locação Imobiliária	Incorporação	Construção Civil		
Ativo	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Circulante	99.180	34.056	408.811	6.147	(17.265)	530.929
Caixa e equivalentes de caixa	98.425	4.141	111.857	2.026	-	216.449
Contas a receber	-	1.027	85.281	1.003	-	87.311
Estoques	-	15.416	198.414	-	-	213.830
Impostos a recuperar	755	156	766	577	-	2.254
Despesas antecipadas	-	34	7.675	-	-	7.709
Créditos com pessoas ligadas	-	13.040	-	-	(13.040)	-
Outros créditos	-	242	4.818	2.541	(4.225)	3.376
Não Circulante	354.828	239.909	153.442	1.955	(503.946)	246.188
Realizável a longo prazo	-	100	1.929	1.417	-	3.446
Outras contas a receber	-	100	1.929	1.417	-	3.446
Investimento	354.828	233.641	142.136	-	(504.812)	225.793
Imobilizado	-	6.160	9.302	282	-	15.744
Intangível	-	8	75	256	866	1.205
Total do Ativo	454.008	273.965	562.253	8.102	(521.211)	777.117

	Segmento				Eliminação	Consolidado
	Corporativo	Locação Imobiliária	Incorporação	Construção Civil		
Ativo	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Circulante	161.730	25.936	298.693	6.315	(4.069)	488.605
Caixa e equivalentes de caixa	161.383	17.423	93.593	2.683	-	275.082
Contas a receber	-	965	61.518	1.632	-	64.115
Estoques	-	6.949	129.653	-	-	136.602
Impostos a recuperar	347	141	439	252	-	1.179
Despesas antecipadas	-	42	6.136	-	-	6.178
Outros créditos	-	416	7.354	1.748	(4.069)	5.449
Não Circulante	317.731	255.989	102.770	1.721	(418.616)	259.595
Realizável a longo prazo	-	103	2.249	1.084	-	3.436
Outras contas a receber	-	103	2.249	1.084	-	3.436
Investimento	317.731	249.932	94.172	-	(418.616)	243.219
Imobilizado	-	5.927	6.125	291	-	12.343
Intangível	-	27	224	346	-	597
Total do Ativo	479.461	281.925	401.463	8.036	(422.685)	748.200

Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Demonstração do passivo por segmento

	Segmento				Eliminação	Consolidado
	Corporativo	Locação Imobiliária	Incorporação	Construção Civil		
Passivo	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Circulante	13.544	3.794	122.008	3.587	(17.264)	125.669
Contas a pagar	-	591	12.372	1.165	-	14.128
Empréstimos e financiamentos	-	-	22.038	-	-	22.038
Obrigações trabalhistas	-	-	2.210	1.705	-	3.915
Obrigações sociais e tributárias	504	1.030	4.523	473	-	6.530
Adiantamento de clientes	-	557	70.476	206	-	71.239
Partes relacionadas	13.040	-	-	-	(13.040)	-
Retenção de garantia	-	16	2.286	3	-	2.305
Outras contas a pagar	-	1.600	8.103	35	(4.224)	5.514
Não Circulante	10.420	60.838	143.100	-	-	214.358
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	-	-
Provisão para contingências	-	6.562	139	-	-	6.701
Débitos com pessoas ligadas	10.420	-	-	-	-	10.420
Outras contas a pagar	-	372	5.842	-	-	6.214
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	137.119	-	-	137.119
Impostos diferidos	-	53.904	-	-	-	53.904
Patrimônio Líquido	430.044	209.333	297.145	4.515	(503.947)	437.090
Capital social	94.227	50.287	193.298	4.023	(240.263)	101.572
Ajuste de avaliação patrimonial	93.182	93.182	-	-	(93.182)	93.182
Reserva de lucros	242.635	65.864	103.847	492	(170.502)	242.336
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	454.008	273.965	562.253	8.102	(521.211)	777.117

	Segmento				Eliminação	Consolidado (reapresentado)
	Corporativo	Locação Imobiliária	Incorporação (reapresentado)	Construção Civil		
Passivo	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Circulante	436	2.542	118.506	2.143	(4.069)	110.499
Contas a pagar	-	469	12.169	324	(1.349)	11.613
Empréstimos e financiamentos	-	-	29.546	-	-	20.487
Obrigações trabalhistas	-	-	826	757	-	1.583
Obrigações sociais e tributárias	436	461	3.199	503	-	4.599
Adiantamento de clientes	-	557	67.520	469	-	68.546
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	-
Retenção de garantia	-	15	2.213	-	-	2.228
Outras contas a pagar	-	1.040	3.033	90	(2.720)	1.443
Não Circulante	5.727	60.310	81.618	-	-	156.714
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	-	9.059
Provisão para contingências	-	1.052	5.583	-	-	6.635
Débitos com pessoas ligadas	5.727	-	-	-	-	5.727
Outras contas a pagar	-	146	3.847	-	-	3.993
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	72.188	-	-	72.188
Impostos diferidos	-	59.112	-	-	-	59.112
Patrimônio Líquido	473.298	219.073	201.339	5.893	(418.616)	480.987
Capital social	94.227	46.537	112.498	4.023	(155.188)	102.097
Ajuste de avaliação patrimonial	102.864	102.864	-	-	(102.864)	102.864
Reserva de lucros	276.207	69.672	88.841	1.870	(160.564)	276.026
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	479.461	281.925	401.463	8.036	(422.685)	748.200

**Notas Explicativas da administração as demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

c) Demonstração do resultado por segmento

	Segmento				Eliminação	Consolidado
	Corporativo	Locação Imobiliária	Incorporação	Construção Civil		
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022		
Receita operacional líquida	-	9.911	167.745	7.203	-	184.859
Custos totais	-	-	(120.994)	(5.487)	-	(126.481)
Lucro bruto	-	9.911	46.751	1.716	-	58.378
Despesas operacionais	(682)	(9.086)	(38.184)	(3.702)	-	(51.653)
Outras receitas e despesas	10.596	470	7.399	239	23.076	(4.371)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	9.914	1.295	15.966	(1.747)	23.076	2.354
Resultado financeiro líquido	12.944	472	11.688	368	-	25.472
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	22.858	1.767	27.654	(1.379)	23.076	27.826
Imposto de Renda e Contribuição Social	-	(1.856)	(3.454)	-	-	(5.310)
Resultado do exercício	22.858	(89)	24.200	(1.379)	23.076	22.516

	Segmento				Eliminação	Consolidado
	Corporativo	Locação Imobiliária	Incorporação	Construção Civil		
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021		
Receita operacional líquida	-	193.361	123.872	9.073	-	326.305
Custos totais	-	(57.223)	(95.293)	(3.966)	-	(156.481)
Lucro bruto	-	136.138	28.579	5.107	-	169.824
Despesas operacionais	(226)	(4.641)	(24.129)	(4.985)	-	(33.981)
Outras receitas e despesas	129.879	5.010	(6.219)	125	129.407	(612)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	129.653	136.507	(1.769)	247	129.407	135.231
Resultado financeiro líquido	3.793	1.062	2.438	94	-	7.389
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	133.446	137.569	669	341	129.407	142.620
Imposto de Renda e Contribuição Social	-	(8.403)	(803)	(49)	-	(9.256)
Resultado do exercício	133.446	129.166	(134)	292	129.407	133.364

Os valores apresentados na coluna de segmento corporativo envolvem, substancialmente, despesas da holding do grupo não alocadas aos demais segmentos.

33. COBERTURA DE SEGUROS (não auditado)

A Companhia e suas controladas tem por política contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes julgados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. A Administração buscou no mercado ou internamente as coberturas compatíveis, sendo a cobertura de seguros consistente com outras empresas de dimensões semelhantes operando no setor.

34. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal ("STF" ou "Supremo") concluiu o julgamento sobre a "coisa julgada" em tributos recolhidos de forma continuada, definindo que a decisão proferida em controle difuso cessa imediatamente os seus efeitos quando proferido novo julgamento, em sentido contrário, em ação direta de constitucionalidade ou em sede de repercussão geral pelo Supremo. Nesse mesmo julgamento, o STF rejeitou o pedido de modulação de efeitos da decisão, determinando o recolhimento dos valores passados, desde que respeitado o prazo de prescrição. A Companhia e suas controladas avaliaram os impactos desta decisão e concluiu que não existem impactos relevantes nas demonstrações contábeis em decorrência de tal decisão.

* * *