
Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A.

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



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Altre Empreendimentos e Investimentos
Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários 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 financeiras consolidadas da Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A. e da Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários 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, 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 financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). 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 nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



Altre Empreendimentos e Investimentos
Imobiliários S.A.

Outros assuntos

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, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Como parte 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:



Altre Empreendimentos e Investimentos
Imobiliários S.A.

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

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

São Paulo, 21 de março de 2023

PRICEWATERHOUSECOOPERS

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

Carlos Eduardo Guaraná Mendonça
Contador CRC 1SP196994/O-2



**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas e relatório
dos auditores independentes**

31 de dezembro de 2022

Índice

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balço patrimonial.....	3
Demonstração do resultado.....	4
Demonstração do resultado abrangente.....	5
Demonstração consolidada das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração consolidada dos fluxos de caixa	7
Demonstração do valor adicionado.....	8

Considerações gerais

1 Considerações gerais.....	9
2 Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11
2.1 Base de apresentação	11
2.2 Consolidação	12
2.3 Moeda funcional e de apresentação.....	13

Passivo e patrimônio líquido

19 Impostos diferidos	28
20 Provisões.....	29
21 Patrimônio líquido.....	30

Riscos

3 Mudanças nas práticas contábeis e divulgações.....	13
4 Estimativas e julgamentos contábeis críticos.....	14
5 Gestão de risco socioambiental.....	14
6 Gestão de risco financeiro	15
6.1 Fatores de risco financeiro.....	15
7 Instrumentos financeiros por categoria.....	16
8 Qualidade dos créditos dos ativos financeiros	17

Resultado

21 Receita líquida.....	31
23 Abertura do resultado por natureza	32
24 Outros resultados operacionais.....	32
24 Resultado financeiro líquido.....	33

Ativo

9 Caixa e equivalentes de caixa.....	17
10 Aplicações financeiras.....	18
11 Contas a receber de clientes	18
12 Estoque de imóveis para comercialização.....	19
13 Tributos a recuperar.....	20
14 Partes relacionadas	21
15 Investimentos.....	21
16 Combinação de negócios	23
17 Imobilizado.....	26
18 Propriedades para investimentos.....	27

Informações suplementares

26 Seguros	33
27 Eventos subsequentes	33

Balanço patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
			Reapresentado (Nota 1.2)		Reapresentado (Nota 1.2)
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	9	56.351	78.296	95.465	84.983
Aplicações financeiras	10	6.326	467	6.326	467
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11			6.061	5.897
Estoques de imóveis para comercialização	12			355.002	362.023
Tributos a recuperar	13	1.768	390	1.818	440
Dividendos a receber	14	19.000			
Outros ativos			51	4.028	3.341
		83.445	79.204	468.700	457.151
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11			25.607	21.655
Partes relacionadas	14	1.200		1.200	
Outros ativos				185	2.860
		1.200		26.992	24.515
Investimentos	15	412.271	402.342	5.304	3.126
Imobilizado	17	695	413	1.195	1.151
Propriedades para investimento	18	77.734	63.183	77.734	63.183
		491.900	465.938	111.225	91.975
Total do ativo		575.345	545.142	579.925	549.126
Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
			Reapresentado (Nota 1.2)		Reapresentado (Nota 1.2)
Circulante					
Fornecedores		284	268	284	381
Salários e encargos sociais		2.868	20	2.868	20
Tributos a recolher		524	142	2.351	1.093
Dividendos a pagar	14	4.417	19.855	4.417	19.855
Provisões operacionais		4.358		4.358	
Outros passivos		13	110	78	218
		12.464	20.395	14.356	21.567
Não circulante					
Imposto diferidos passivos	19	33.384	33.384	36.072	36.196
Outros passivos		520		520	
		33.904	33.384	36.592	36.196
Total do passivo		46.368	53.779	50.948	57.763
Patrimônio líquido					
	21				
Capital social		425.470	421.893	425.470	421.893
Reserva de lucros		103.507	69.470	103.507	69.470
		528.977	491.363	528.977	491.363
Total do passivo e patrimônio líquido		575.345	545.142	579.925	549.126

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021 Reapresentado (Nota 1.2)	2022	2021 Reapresentado (Nota 1.2)
Receita líquida proveniente da venda de imóveis e aluguéis	22	6.477	988	46.607	26.685
Custo dos imóveis vendidos e aluguéis	23	(11.082)	(6.780)	(18.103)	(7.995)
Lucro (prejuízo) bruto		(4.605)	(5.792)	28.504	18.690
Despesas (receitas) operacionais					
Gerais, administrativas e comerciais	23	(13.548)	(890)	(18.272)	(3.501)
Remensuração de investida em combinação de negócios em estágios	24		83.849		83.849
Ganho por compra vantajosa Guepardo	24		14.340		14.340
Outros resultados operacionais	24	(215)		(215)	
		(13.763)	97.299	(18.487)	94.688
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro		(18.368)	91.507	10.017	113.378
Resultado de participações societárias					
Equivalência patrimonial	15	28.929	23.892	2.178	4.313
Resultado financeiro líquido	25				
Receitas financeiras		8.451	1.716	11.225	1.802
Despesas financeiras		(413)	(131)	(432)	(880)
		8.038	1.585	10.793	922
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		18.599	116.984	22.988	118.613
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	19			(4.038)	(1.148)
Diferidos			(33.384)	(351)	(33.865)
Lucro líquido do exercício		18.599	83.600	18.599	83.600
Quantidade média ponderada de ações, em milhares		421.930	112.487	421.930	112.487
Lucro básico e diluído por lote de mil ações		44,08	743,20	44,08	743,20

Demonstração do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Controladora		Consolidado	
	2022	2021 Reapresentado (Nota 1.2)	2022	2021 Reapresentado (Nota 1.2)
Lucro líquido do exercício	18.599	83.600	18.599	83.600
Total do resultado abrangente do exercício	18.599	83.600	18.599	83.600

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Reservas de lucros				Lucros acumulados	Patrimônio líquido (Reapresentado)
	Nota	Capital social	Legal	Retenção		
Em 1º de janeiro de 2021		111.069		5.725		116.794
Resultado do exercício						
Lucro líquido do exercício					83.600	83.600
					83.600	83.600
Transações com acionistas						
Constituição de reservas			4.180	59.565	(63.745)	
Dividendos mínimos obrigatórios					(19.855)	(19.855)
Aumento de capital		310.824				310.824
		310.824	4.180	59.565	(83.600)	290.969
Em 31 de dezembro de 2021		421.893	4.180	65.290		491.363
Em 1º de janeiro de 2022		421.893	4.180	65.290		491.363
Resultado do exercício						
Lucro líquido do exercício					18.599	18.599
					18.599	18.599
Transações com acionistas						
Constituição de reservas	21 (d)		930	13.252	(14.182)	
Dividendos mínimos obrigatórios	21 (b)				(4.417)	(4.417)
Reversão de dividendos deliberados				19.855		19.855
Aumento de capital	21 (a)	3.577				3.577
		3.577	930	33.107	(18.599)	19.015
Em 31 de dezembro de 2022		425.470	5.110	98.397		528.977

Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Controladora		Consolidado		
	Nota	2021 Reapresentado (Nota 1.2)	2021 Reapresentado (Nota 1.2)	2021 Reapresentado (Nota 1.2)	
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		18.599	116.984	22.988	118.613
Ajustes de itens que não representam alteração de caixa e equivalentes de caixa					
Juros e variações monetárias	25	(3)	50	(73)	48
Equivalência patrimonial	15	(28.929)	(23.892)	(2.178)	(4.313)
Depreciação e amortização de mais valia	23			6.497	621
Remensuração de investida em combinação de negócios em estágios	24		(83.849)		(83.849)
Ganho por compra vantajosa da Guepardo	24		(14.340)		(14.340)
Rendimento de aplicações financeiras	25	(8.428)	(1.715)	(11.113)	(1.789)
		(18.761)	(6.762)	16.121	14.991
Decréscimo (acrécimo) em ativos					
Aplicações financeiras		2.569	1.935	5.254	3.420
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis				(4.116)	(15.071)
Estoques de imóveis para comercialização				524	(742)
Tributos a recuperar		(1.378)	(360)	(1.355)	(408)
Demais créditos e outros ativos		74	(680)	2.038	(884)
Acrécimo (decrécimo) em passivos					
Fornecedores		16	(31)	(97)	43
Salários e encargos sociais		2.848	20	2.848	20
Tributos a recolher		382	129	1.945	1.513
Demais obrigações e outros passivos		4.761	740	4.263	(134)
		(9.489)	(5.009)	27.425	2.748
Pagamento de imposto de renda e contribuição social				(4.725)	(2.128)
Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais		(9.489)	(5.009)	22.700	620
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aquisição de investimento	16		(74.266)		(74.266)
Aumento de capital na Guepardo	16		(36.976)		(36.976)
Mais valia paga na aquisição de investida	16		(58.758)		(58.758)
Adiantamento para aquisição de propriedade de investimento	18		(57.945)		(57.945)
Aumento de capital na Residencial Figueira	15		(3.030)		(3.030)
Aumento de capital na V Haste	15		(1.418)		
Gastos com benfeitorias e reformas em propriedades para investimento e imobilizado		(14.833)	(1.877)	(14.595)	(1.877)
Dividendos recebidos			5.957		5.326
Adiantamento para futuro aumento de capital - Residencial Figueira	14	(1.200)		(1.200)	
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(16.033)	(228.313)	(15.795)	(227.526)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital	21 (a)	3.577	310.824	3.577	310.824
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos		3.577	310.824	3.577	310.824
Acrécimo (decrécimo) em caixa e equivalentes de caixa					
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		(21.945)	77.502	10.482	83.918
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		78.296	794	84.983	794
Caixa de empresas incluídas na consolidação					271
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		56.351	78.296	95.465	84.983
Principais transações que não afetaram caixa					
Deliberação de dividendos mínimos obrigatórios		(4.417)	(19.855)	(4.417)	(19.855)
Reversão de dividendos		19.855		19.855	

Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021 Reapresentado (Nota 1.2)	2022	2021 Reapresentado (Nota 1.2)
Receitas					
Receita bruta proveniente da venda de imóveis e aluguéis		7.137	1.089	48.897	27.783
		7.137	1.089	48.897	27.783
Insumos adquiridos de terceiros					
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(11.679)	(4.316)	(15.200)	(6.979)
Remensuração de investida em combinação de negócios em estágios			83.849		83.849
Ganho por compra vantajosa Guepardo			14.340		14.340
Outros resultados operacionais		(215)		(215)	
		(11.894)	93.873	(15.415)	91.210
Valor adicionado bruto		(4.757)	94.962	33.482	118.993
Depreciação e amortização	23			(6.735)	(621)
Valor adicionado líquido produzido		(4.757)	94.962	26.747	118.372
Tranferências					
Resultado de participações societárias	15	28.929	23.892	2.178	4.313
Receitas financeiras		8.451	1.716	11.225	1.802
Tributos diferidos	19		(33.384)	(351)	(33.865)
		37.380	(7.776)	13.052	(27.750)
Valor adicionado total a distribuir		32.623	87.186	39.799	90.622
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal e encargos sociais					
Remuneração direta		8.763	276	8.763	276
Encargos sociais		3.122	226	3.122	226
Benefícios		998	39	998	39
		12.883	541	12.883	541
Impostos e contribuições					
Federais		1.053	181	6.721	2.330
Estaduais e municipais		22	2.801	39	2.801
		1.075	2.982	6.760	5.131
Remuneração de capitais de terceiros					
Despesas financeiras		20	51	39	796
Aluguéis e arrendamentos		46	12	1.518	554
		66	63	1.557	1.350
Remuneração de capitais próprios					
Lucro líquido do exercício		18.599	83.600	18.599	83.600
		18.599	83.600	18.599	83.600
Valor adicionado distribuído		32.623	87.186	39.799	90.622

1. Considerações gerais

A Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A. (“Altre” ou “Companhia”), com sede na cidade de São Paulo – SP, Brasil, controlada pela Votorantim S.A. (“VSA”), atuante no mercado imobiliário, tem por objeto a promoção de empreendimentos e investimentos imobiliários, incluindo loteamento, incorporação, compra, venda, locação e gestão de imóveis próprios e de terceiros, além da participação em outras sociedades.

Em 31 de dezembro de 2022, a Altre possuía o contrato para a compra de 60% das lajes da futura torre corporativa do complexo imobiliário multiuso Alto das Nações, que terá 37 andares, 219 metros de altura e cerca de 84 mil m² de área privativa, localizado na Marginal Pinheiros, em São Paulo – SP, participação integral no empreendimento corporativo Atlas Office Park, composto por 4 torres totalizando 36 mil m², localizado no bairro Vila Leopoldina, na cidade de São Paulo – SP, e parte relevante do futuro bairro planejado Vivalegro lançado em outubro de 2021, composto por 781 lotes de uso residencial, mistos, comerciais e multifamiliares com área bruta de cerca de 415 mil m², na cidade de Votorantim – SP. A Companhia é a única e integral responsável pela exploração comercial e pelo desenvolvimento de quaisquer iniciativas no empreendimento imobiliário Spark, complexo multiuso que conta com hub de inovação, espaço de eventos e escritórios de locatários de primeira linha, localizado no bairro Vila Leopoldina, na cidade de São Paulo – SP, sendo o imóvel de propriedade da VSA.

1.1. Principais eventos ocorridos durante o exercício de 2022

(a) Constituição da gestora de recursos de terceiros

Em 03 maio de 2022, a Altre constituiu a Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda (“Gestora”), também na qualidade de subsidiária integral, que foi credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (Anbima) para realizar a gestão de recursos de terceiros, com mandato para captação no mercado e investimento em ativos imobiliários por meio da gestão de fundos de investimentos imobiliários (FII) e, eventualmente, de fundos de investimento em participação (FIP).

A Gestora vem realizando estudos e acompanhando oportunidades de mercado, com prontidão para lançar seu primeiro veículo de investimento.

(b) Vivalegro

No dia 23 de agosto de 2021, a Companhia iniciou uma parceria com a Perplan Empreendimentos e Urbanização Ltda., por meio da constituição da *joint venture* Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Residencial Figueira”), que tem por objeto o planejamento, implantação, consecução e exploração do bairro planejado de uso misto denominado Vivalegro, na cidade de Votorantim – SP, podendo realizar as obras de infraestrutura de tais bairros planejados, bem como a comercialização e exploração dos lotes e unidades imobiliárias do empreendimento Vivalegro, que foi lançado em outubro de 2021.

O Vivalegro está sendo implantado pela Residencial Figueira em imóvel de propriedade da V Haste SPE Terrenista 1 (“V Haste”), que é subsidiária integral da Altre, com fundamento em contrato de parceria celebrado entre V Haste e Residencial Figueira em 26 de fevereiro de 2021, de forma que as receitas da comercialização do empreendimento são repartidas entre as partes na proporção de 38,5% e 61,5%, respectivamente.

Durante o ano de 2022 foram vendidos 39,5% dos lotes que somados aos 54% já comercializados desde seu início, resultam em 93,5% de vendas em 31 de dezembro de 2022. O empreendimento tem previsão de conclusão de obras e entrega aos adquirentes no 2º semestre de 2023.

(c) Conclusão do laudo de compra da Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A., atual denominação da Tellus III Holding S/A Company (“Guepardo”)

Em novembro de 2021, a Companhia concluiu a aquisição da integralidade do capital social da Guepardo. Por meio desta operação, a Altre passou a deter integralmente a Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A (“Jaguatirica”) que, por sua vez, é a única proprietária do Atlas Office Park. Para melhor referência, a Altre já era titular de 50% do capital social da Jaguatirica e, por meio da aquisição da Guepardo, adquiriu, ainda que indiretamente, os 50% remanescentes de sua antiga sócia, tornando-se, portanto, titular de 100% da Jaguatirica e, conseqüentemente, do Atlas Office Park.

A transação se configurou como uma combinação de negócios feita em estágios, conforme previsto no CPC 15 combinação de negócios, e para a elaboração do laudo foram identificados os principais ativos e passivos da adquirida que consiste no Atlas Office Park, único ativo da Jaguatirica, que foi objeto de avaliação imobiliária realizada por consultoria independente, realizada com base nas normas e metodologias de avaliação imobiliária vigentes.

O detalhamento dos saldos é demonstrado na Nota 16.

(d) Deliberação de dividendos das investidas Jaguatirica e Guepardo

Em 31 de dezembro de 2022, a investida Jaguatirica deliberou dividendos no montante de R\$ 20.000, sendo 50% para a Guepardo e 50% para a Altre. Do total deliberado R\$ 5.435 refere-se aos dividendos mínimos obrigatórios e R\$ 14.565 de adicionais a serem pagos no decorrer do ano de 2023.

Na mesma data a investida Guepardo deliberou dividendos no montante de R\$ 9.000, sendo R\$ 2.717 a título de mínimos obrigatórios e R\$ 6.283 de adicionais a serem pagos no decorrer do ano de 2023.

1.2. Reapresentação de cifras comparativas

Com a conclusão do laudo da avaliação ao valor justo da combinação de negócios referente à aquisição da Guepardo (Notas 1.1 (c) e 16), a Companhia remensurou os ativos e passivos obtidos na operação com base no item 45 do CPC 15. De acordo com a norma, o período de mensuração termina assim que o adquirente obtiver as informações que buscava sobre fatos e circunstâncias existentes na data da aquisição, ou quando for conclusivo que mais informações não podem ser obtidas. Contudo, o período de mensuração não pode exceder a um ano da data da aquisição.

A seguir apresentamos os efeitos desses ajustes:

1.2.1. Balanço patrimonial

	Controladora			Consolidado		
	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Ativo						
Estoque de imóveis para comercialização				264.375	97.648	362.023
Investimentos	304.694	97.648	402.342			
Passivo						
Dividendos a pagar	4.571	15.284	19.855	4.571	15.284	19.855
Imposto diferidos passivos		33.384	33.384	2.812	33.384	36.196
Patrimônio líquido						
Reserva de lucros	20.490	48.980	69.470	20.490	48.980	69.470

1.2.2. Demonstração do resultado

	Controladora			Consolidado		
	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custo dos imóveis vendidos e aluguéis				(7.454)	(541)	(7.995)
Despesas (receitas) operacionais						
Ganho na avaliação a valor justo da Jaguatirica		83.849	83.849		83.849	83.849
Ganho por compra vantajosa Guepardo		14.340	14.340		14.340	14.340
Resultado de participações societárias						
Equivalência patrimonial	24.433	(541)	23.892			
Imposto de renda e contribuição social						
Diferidos		(33.384)	(33.384)	(481)	(33.384)	(33.865)

1.2.3. Demonstração dos fluxos de caixa

	Controladora			Consolidado		
	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Ajustes de itens que não representam alteração de caixa e equivalentes de caixa						
Equivalência patrimonial	(24.433)	541	(23.892)			(4.313)
Depreciação e amortização de mais valia				80	541	621
Ganho na avaliação a valor justo da Jaguatirica		(83.849)	(83.849)		(83.849)	(83.849)
Ganho por compra vantajosa da Guepardo		(14.340)	(14.340)		(14.340)	(14.340)

1.2.4. Demonstração do valor adicionado

	Controladora			Consolidado		
	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Insumos adquiridos de terceiros						
Ganho na avaliação a valor justo da Jaguatirica		83.849	83.849		83.849	83.849
Ganho por compra vantajosa Guepardo		14.340	14.340		14.340	14.340
Depreciação e amortização				(80)	(541)	(621)
Transferências						
Tributos diferidos		(33.384)	(33.384)	(481)	(33.384)	(33.865)
Remuneração de capitais próprios						
Lucro líquido do exercício	19.336	64.264	83.600	19.336	64.264	83.600

As alterações descritas anteriormente referem-se ao reconhecimento inicial das mudanças no valor justo determinado no momento da Combinação de Negócios. Na Altre essas variações referem-se principalmente ao valor justo das unidades imobiliárias registradas nos estoques. O prazo limite de alterações é de um ano a partir da data de aquisição das empresas combinadas, conforme orientação trazida pelo CPC 15.

A metodologia aplicada nesta remensuração é apresentada na Nota 16 – Combinação de negócios.

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1. Base de apresentação

(a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no país. A determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 no que se refere aos aspectos relacionados à transferência de controle e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, que necessita de um nível de julgamento por parte da administração da Companhia. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, são: análise do risco de crédito para determinação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, análise do valor realizável dos ativos tangíveis e intangíveis, impostos diferidos, instrumentos financeiros avaliados a valor justo, reconhecimento de receitas, inclusive, advindas do processo de incorporação imobiliária, onde faz-se necessário alto grau de julgamento para a determinação do reconhecimento da receita pelo Porcentagem de Conclusão (“POC”), quando aplicável.

Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens mencionados acima, estão apresentadas nas respectivas notas explicativas. Importante mencionar que a administração da Companhia revisa essas premissas pelo menos anualmente, a cada data de fechamento de balanço ou quando há mudança significativa nessas estimativas e que possam impactar as respectivas demonstrações financeiras.

(b) Aprovação das demonstrações financeiras

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pelo conselho de Administração em 17 de março de 2023.

2.2. Consolidação

(a) Controladas

As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia.

Saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido.

Na aquisição, as políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

O quadro a seguir apresenta as principais investidas, ramos de atividade e método de consolidação:

	Percentual do capital		Localização da sede	Atividade principal	Método de consolidação
	2022	2021			
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Incorporação e construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Consolidada
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Consolidada
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	30%	30%	São Paulo - Brasil	Construção de empreendimentos imobiliários	Equivalência patrimonial
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Investimentos em sociedades incorporadoras	Consolidada
Altré Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	100%		São Paulo - Brasil	Administração de fundos e consultoria em gestão empresarial	Consolidada

(i) Empresa constituída no ano de 2022.

(b) Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter controle sobre uma investida, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Os valores reconhecidos previamente em ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado.

(c) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

As operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras para representar os direitos e as obrigações contratuais da Companhia. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados nas demonstrações financeiras.

O investimento na coligada Residencial Figueira é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial e foi, inicialmente, reconhecido pelo seu valor de custo.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real ("R\$").

3. Mudanças nas práticas contábeis e divulgações

3.1. Novas normas emitidas e emendas as normas contábeis adotadas pela Companhia

As seguintes alterações de normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") foram avaliadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1 de janeiro de 2022:

Pronunciamentos novos ou alterados	Natureza da alteração
CPC 27 – Imobilizado	Prover orientações para a contabilização transações que envolvem venda de itens produzidos antes do ativo estar disponível para uso – recursos antes do uso pretendido.
CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos contingentes	Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
CPC 15 – Combinação de negócios	Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.

A Companhia analisou as emendas às normas contábeis mencionadas acima e não identificou impactos em suas políticas operacionais e contábeis.

3.2. Novas normas emitidas e emendas as normas contábeis ainda não adotadas pela Companhia

As seguintes alterações de normas emitidas pelo CPC serão adotadas pela primeira vez em exercícios iniciados após 1 de janeiro de 2023, quando aplicável:

Pronunciamentos novos ou alterados	Natureza da alteração
CPC 50 – Contratos de seguros	Adoção inicial.
CPC 32 – Tributos sobre o Lucro	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação.
CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações contábeis	Prover mais orientações sobre materialidade, julgamentos e alterações nas divulgações de políticas contábeis.
CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Prover orientações sobre a distinção entre políticas contábeis e estimativas contábeis.
CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas e CPC 18 (R2) – Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint venture	Prover orientações para situações que envolvem a venda ou contribuição de ativos entre investidor e suas coligadas.

A Companhia analisou as emendas às normas contábeis mencionadas acima e não identificou impactos significativos em suas políticas operacionais e contábeis a serem adotados retrospectivamente ou a partir do início do exercício de 2023.

4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Essas estimativas contábeis podem não se igualar aos respectivos resultados reais e são continuamente revisadas baseando-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros consideradas razoáveis para as circunstâncias. Quando aplicável, as revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente aos ativos e passivos da Companhia.

As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão descritas nas respectivas notas explicativas a seguir:

Nota	Rubrica
11	Contas a receber
15	Investimentos
16	Combinação de negócios
19	Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos
20	Provisões judiciais
22	Receita

5. Gestão de risco socioambiental

A Companhia atua no segmento imobiliário, e suas atividades estão sujeitas a inúmeras leis ambientais nacionais, regulamentos, tratados e convenções relativas à proteção ambiental. As violações à regulamentação ambiental existente expõem os infratores a multas e sanções pecuniárias substanciais e poderão exigir medidas técnicas ou investimentos de forma a assegurar o cumprimento dos limites obrigatórios de emissão.

A Administração entende que as operações da Companhia estão de acordo com todas as normas ambientais aplicáveis no Brasil.

6. Gestão de risco financeiro

6.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõe a diversos riscos financeiros, a saber: (a) risco de mercado (moeda e taxa de juros); (b) risco de crédito; e (c) risco de liquidez.

Para atenuar os efeitos diversos de cada fator de risco de mercado, a Companhia segue a Política Financeira da Altre e a Política Financeira da VSA, aprovada pelo conselho de Administração da Altre e no conselho de Administração da VSA, com o objetivo de estabelecer a governança e suas macro diretrizes no processo de gestão de riscos financeiros, assim como indicadores de mensuração e acompanhamento.

O processo de gestão de riscos financeiros objetiva a proteção do fluxo de caixa e de seus componentes operacionais (receitas e custos) e financeiros (ativos e passivos financeiros) contra eventos adversos de mercado, tais como oscilações de preços, taxas de juros, e contra eventos adversos de crédito. Adicionalmente, objetiva a preservação da liquidez.

(a) Risco de mercado

O risco de taxa de juros é oriundo das oscilações de cada um dos principais indexadores de taxas de juros provenientes de aplicações financeiras, contas a receber e contas a pagar, as quais podem impactar os pagamentos e recebimentos da Companhia.

(b) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Altre está exposta a riscos de crédito em relação a:

- (i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, a Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis, com contratação de seguros fiança para os contratos de aluguéis, e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito.
- (ii) Aplicações financeiras: a Companhia tem como política trabalhar com emissores que possuam, no mínimo, avaliação de duas das seguintes agências de *rating*: Fitch Ratings, Moody's ou S&P Global Ratings. O *rating* mínimo exigido para as contrapartes é "A" (em escala local) ou "BBB-" (em escala global), ou equivalente. Para ativos financeiros cujos emissores não atendem às classificações de risco de crédito mínimas anteriormente descritas, são aplicados, como alternativa, critérios aprovados pelo conselho de Administração da VSA. A qualidade de crédito dos ativos financeiros está descrita na Nota 8. Os *ratings* divulgados nesta nota sempre são os mais conservadores das agências mencionadas.

(c) Risco de liquidez

É gerenciado de acordo com as políticas financeiras da Companhia, e visa garantir recursos suficientes para honrar os compromissos no curto, médio e longo prazo. O risco de liquidez é mitigado mantendo níveis financeiros adequados, com monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e realizados e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

7. Instrumentos financeiros por categoria

7.1. Política contábil

A Companhia classifica seus instrumentos financeiros de acordo com a finalidade para a qual os mesmos foram adquiridos e determina a classificação destes no reconhecimento inicial, conforme as seguintes categorias:

(a) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Têm como característica a sua negociação ativa e frequente nos mercados financeiros. Esses instrumentos são mensurados por seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado do exercício.

(b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Instrumentos financeiros mantidos em um modelo de negócios cujo o objetivo seja obter fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam exclusivamente o pagamento de principal e juros. Os instrumentos nessa classificação são mensurados ao custo amortizado.

(b.1) Impairment de ativos financeiros mensurados ao custo

É mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados descontados à taxa de juros em vigor dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a redução puder ser relacionada objetivamente com um evento ocorrido após o reconhecimento do *impairment* (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda será reconhecida na demonstração do resultado.

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021 Reapresentado	2022	2021 Reapresentado
Valor justo por meio de resultado					
Caixa e equivalentes de caixa (*)	9	56.351	78.296	95.465	84.983
Aplicações financeiras	10	6.326	467	6.326	467
		62.677	78.763	101.791	85.450
Custo amortizado					
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis				31.668	27.552
Fornecedores		(284)	(268)	(284)	(381)
		(284)	(268)	31.384	27.171

(*) Possui saldo igual nas avaliações pelo custo amortizado e valor justo.

8. Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

Os *ratings* decorrentes de classificação local e global foram extraídos das agências de *rating* (S&P Global Ratings, Moody's e Fitch Ratings). Para apresentação foi considerado o padrão de nomenclatura da S&P Global Ratings e da Fitch Ratings e a classificação conforme estabelecido na Política Financeira da Companhia.

	Controladora		Rating local Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa				
AAA	56.301	78.296	95.415	84.983
AA	50		50	
	56.351	78.296	95.465	84.983
Aplicações financeiras				
AAA	6.326	467	6.326	467
	6.326	467	6.326	467
	6.376	467	6.376	467

9. Caixa e equivalentes de caixa

9.1. Política contábil

Incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. O caixa e equivalentes de caixa em moeda nacional compreendem disponibilidades em contas correntes bancárias e títulos públicos (operações *overnight*) ou de instituições financeiras, indexados à taxa de depósito interbancário.

9.2. Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Moeda nacional				
Caixa e bancos	100	52	162	218
Certificados de depósitos bancários - CDBs	48.223	77.509	87.275	84.030
Operações compromissadas - Títulos públicos	8.028	735	8.028	735
	56.351	78.296	95.465	84.983

São aplicações de liquidez diária e possuem possibilidade de resgate imediato. Em 31 de dezembro de 2022, as aplicações financeiras possuem taxa média de remuneração entre 100,89% e 100,93% do CDI (100% e 100,52% do CDI em 31 de dezembro de 2021).

10. Aplicações financeiras

10.1. Política contábil

As aplicações financeiras possuem, em sua maioria, liquidez imediata, não obstante, são classificadas como aplicações financeiras com base nos vencimentos originais, considerando a destinação prevista dos recursos. As aplicações em moeda nacional compreendem títulos públicos ou de instituições financeiras, indexados à taxa de depósito interbancário. A seguir é apresentado o quadro com a composição das aplicações financeiras:

10.2. Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Moeda nacional				
Letras Financeiras do Tesouro - LFTs	6.326	467	6.326	467
	6.326	467	6.326	467

Em 31 de dezembro de 2022, as aplicações financeiras possuem taxa média de remuneração de 100,33% do CDI (100,05% do CDI em 31 de dezembro de 2021).

11. Contas a receber de clientes

11.1. Política contábil

Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias ou prestação de serviços de locação, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável. O saldo de contas a receber é integralmente no mercado nacional, em reais.

(a) Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa

A provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa é reconhecida pelo valor considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis na realização dos saldos de contas a receber. A Companhia aplicou a metodologia do CPC 48 / IFRS 9 "Instrumentos financeiros" para calcular as perdas de crédito estimadas.

A Companhia efetua periodicamente a análise dos saldos de contas a receber de clientes, e quando são identificadas saldos vencidos a mais de 180 dias, constitui provisão correspondente sobre as parcelas vencidas e vincendas. Com base nas análises e expectativas de realização dos saldos de contas à receber, a Companhia e suas controladas concluíram não ser necessária a constituição de provisão de perda estimada com créditos de liquidação duvidosa para o período findo em 31 de dezembro de 2022.

(b) Distratos de vendas

A Companhia realiza anualmente o levantamento da razão entre a quantidade de contratos firmados e a quantidade de contratos distratados durante o exercício. Com base nessa razão é constituída a provisão para distratos, aplicada sobre o saldo de contas a receber. O montante provisionado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 1.219 que correspondem a 5,09% do total dos contratos.

(c) Composição e vencimento

O quadro a seguir apresenta a composição dos valores a receber:

Consolidado	2022			2021		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Contas a receber de partes relacionadas pela venda de lotes (i)	4.068	18.393	22.461	2.409	12.830	15.239
Contas a receber de locações	2.212	8.214	10.426	3.488	8.825	12.313
(-) Provisão para distratos	(219)	(1.000)	(1.219)			
	6.061	25.607	31.668	5.897	21.655	27.552

Consolidado	2022		2021		Total
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
A vencer até 3 meses	739		739		
A vencer de 6 a 12 meses	5.322		5.322	5.897	5.897
A vencer acima de 12 meses		25.607	25.607	21.655	21.655
	6.061	25.607	31.668	5.897	27.552

(i) Refere-se aos valores a receber pelo empreendimento VivaLEGRO, em que a Residencial Figueira repassa à V Haste o correspondente à 38,5% do valor da venda dos lotes (Nota 1.1 (a)).

12. Estoque de imóveis para comercialização

12.1. Política contábil

Esta rubrica inclui as unidades imobiliárias a serem vendidas, concluídas e em construção, e terrenos para futuras incorporações, e é apresentada pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, os quais não excedem o valor de mercado. O custo dos estoques é composto pelo valor do terreno adquirido para incorporação imobiliária acrescido dos gastos com construção, impostos, taxas e encargos financeiros. O estoque de imóveis é apresentado no ativo circulante, quando há a intenção da Administração de iniciar a venda do imóvel dentro do próximo exercício. Pelo menos uma vez ao ano, é realizado o inventário físico das propriedades em seu estoque. O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização.

Em 31 de dezembro de 2022 não houve expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

12.2 Composição

O quadro a seguir demonstra a composição dos imóveis a comercializar:

Consolidado	2022	2021 Reapresentado
Custo Atlas Office Park	194.124	194.124
Bairros planejados em construção	218	742
Mais valia aquisição Atlas Office Park (i)	167.698	167.698
(-) Amortização da mais valia (ii)	(7.038)	(541)
	355.002	362.023

Formação do custo dos imóveis concluídos	2022	2021
Gastos com serviços	98.654	98.654
Obras	51.553	51.553
Terrenos	28.000	28.000
Arquitetura	1.271	1.271
Outros	14.646	14.646
	194.124	194.124

(i) A mais valia foi originada na aquisição da Guepardo (Notas 1.1 (c) e 16).

(ii) Refere-se a amortização desde a data da conclusão da compra em novembro de 2021, até a data do encerramento do exercício de 2022.

13. Tributos a recuperar

13.1 Política contábil

Os tributos a recuperar são mantidos no ativo principalmente com a finalidade de reconhecer no balanço patrimonial da Companhia os valores contábeis que serão objeto de futura recuperação.

13.2 Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Imposto de Renda e Contribuição Social - IRPJ e CSLL	1.340	22	1.379	61
Imposto de Renda e Contribuição Social - retidos na fonte	428	368	439	379
	1.768	390	1.818	440

14. Partes relacionadas

14.1 Política contábil

Partes Relacionadas são pessoas físicas ou jurídicas que estejam relacionadas com a Companhia que reporta as demonstrações financeiras.

14.2 Composição

Ativo	Dividendos e juros sobre capital próprio a receber		Adiantamento futuro aumento de capital	
	2022	2021	2022	2021
Sociedades controladas, coligadas ou controladas em conjunto				
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	10.000			
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	9.000			
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários			1.200	
	19.000		1.200	
Passivo				
		Fornecedores		Dividendos a pagar
	2022	2021	2022	2021
Sociedade controladora				
Votorantim S.A.	74		4.417	19.855
	74		4.417	19.855
Resultado				
		Compras e serviços		
	2022	2021		
Sociedade controladora				
Votorantim S.A. (i)	863	12		
	863	12		

(i) Referem-se as atividades compartilhadas pelo Centro de excelência da VSA, relacionados às atividades administrativas, recursos humanos, contabilidade, impostos, assistência técnica e tecnologia da informação. Essas atividades beneficiam todas as empresas do Grupo Votorantim e são reembolsadas à VSA com base na proporção do custo das atividades efetivamente prestados à Companhia.

15. Investimentos

15.1 Política contábil

Os investimentos em entidades coligadas, controladas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (MEP) a partir da data em que elas se tornam sua coligada, controlada e/ou empreendimento controlado em conjunto.

Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite a Companhia controle compartilhado da entidade e dá a Companhia direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos.

A Companhia também reconhece seus ativos de acordo com a participação do empreendedor nos ativos, passivos, receitas e despesas da entidade controlada de forma proporcional. Isso implica em reconhecer a parte do empreendedor nos ativos, passivos, receitas e despesas das *joint ventures*, adicionando tais valores a seus próprios ativos, passivos, receitas e despesas, por natureza (método linha a linha).

15.2. Impairment de investimentos

Para a apuração dos valores recuperáveis dos investimentos, a Companhia e suas controladas utilizam critérios similares aos utilizados para teste de *impairment* sobre ágio.

15.3. Composição

O quadro a seguir demonstra os investimentos e resultado de equivalência patrimonial por investida:

	Informações de 31 de dezembro de 2022			Resultado de equivalência patrimonial				Investimento		
	Patrimônio líquido	Lucro do exercício	Participação votante (%)	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado
				2022	2021 Reapresentado (Nota 1.2)	2022	2021	2022	2021 Reapresentado (Nota 1.2)	2022
Investimentos avaliados por equivalência patrimonial										
Controladas										
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	228.799	22.885	100,00	11.442	9.168	4.221	114.399	112.958		
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	27.138	10.365	100,00	10.365	15.356		27.138	16.774		
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	265.431	4.403	100,00	4.944	(724)		265.430	269.485		
Empreendimentos controlado em conjunto										
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	17.679	7.261	30,00	2.178	92	2.178	92	5.304	3.125	5.304
	539.047	44.914		28.929	23.892	2.178	4.313	412.271	402.342	5.304

(a) Informações sobre empresas investidas

Apresentamos a seguir quadro resumo das informações financeiras selecionadas das principais investidas em 31 de dezembro de 2022:

	Informações em 31 de dezembro de 2022							
	Participação votante (%)	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Receita líquida
Controladas								
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	100%	242.837	8.899	21.744	1.193	228.799	22.885	26.917
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	100%	11.384	17.393	144	1.495	27.138	10.365	13.214
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	100%	160.031	114.399	8.999		265.431	4.403	
Empreendimentos em conjunto								
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	30%	24.999	352	5.264	2.408	17.679	7.261	21.409

(b) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021 Reapresentado	2022	2021 Reapresentado
Saldo no início do exercício	402.342	111.769	3.126	111.769
Equivalência patrimonial	28.929	23.892	2.178	4.313
Aquisição de investimento Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.		74.946		
Integralização de adiantamento para futuro aumento de capital na Guepardo		36.976		
Mais valia paga na aquisição da Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.		58.078		
Deliberação de dividendos Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (i)	(10.000)	(5.956)		(5.326)
Deliberação de dividendos Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	(9.000)			
Aporte de capital V Haste		1.418		
Aporte de capital Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários		3.030		3.030
Ganho na avaliação a valor justo da Jaguatirica (i)		83.849		
Ganho por compra vantajosa Guepardo (ii)		14.340		
Efeito da aquisição do controle da Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.				(110.660)
Saldo no final do exercício	412.271	402.342	5.304	3.126

(i) O saldo de R\$ 83.849 refere-se ao ganho na avaliação a valor justo da Jaguatirica (Nota 1.1 (c) e 16).

(ii) Refere-se ao ganho por compra vantajosa da Guepardo (Notas 1.1 (c) e 16).

16. Combinação de negócios

16.1 Política contábil

Combinações de negócio são registradas utilizando o método de aquisição no momento da transferência de controle para a Companhia. A contraprestação transferida é mensurada ao valor justo, assim como os ativos líquidos identificáveis adquiridos, visando a identificação de eventuais ágios por expectativa de rentabilidade futura (*goodwill*) ou ganhos por compra vantajosa.

De acordo com o CPC 15 (R1) / IFRS 3 – Combinações de Negócios, a Companhia mensura o valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos no momento das combinações de negócios realizadas no exercício, com apoio de consultorias externas.

Ainda de acordo essa norma, quando a contabilização inicial de combinação de negócios estiver incompleta no final do período de divulgação em que a combinação ocorrer, o adquirente deve, em suas demonstrações contábeis, reportar os valores provisórios para os itens cuja contabilização estiver incompleta. Durante o período de mensuração, o adquirente deve ajustar retrospectivamente os valores provisórios reconhecidos na data da aquisição para refletir a obtenção de qualquer nova informação relativa a fatos e circunstâncias existentes na data da aquisição, a qual, se conhecida naquela data, teria afetado a mensuração dos valores reconhecidos. Durante o período de mensuração, o adquirente também deve reconhecer os ativos ou os passivos adicionais quando nova informação for obtida acerca de fatos e circunstâncias existentes na data da aquisição, a qual, se conhecida naquela data, teria resultado no reconhecimento desses ativos e passivos naquela data. O período de mensuração termina assim que o adquirente obtiver as informações que buscava sobre fatos e circunstâncias existentes na data da aquisição, ou quando ele concluir que mais informações não podem ser obtidas. Contudo, o período de mensuração não pode exceder a um ano da data da aquisição.

(a) Aquisição da Guepardo

Conforme descrito no item 1.1 (c), em 21 novembro de 2021 a Altre concluiu a aquisição da Guepardo.

A Guepardo foi adquirida por R\$ 170.000, valor este que foi acordado entre a Companhia e sua antiga sócia no início de 2021. Ao longo de 2022, foi elaborado laudo de alocação do preço de aquisição da Guepardo,

considerando a data de referência de 31 de dezembro de 2020 (“Laudo de Avaliação”). As premissas do laudo estão detalhadas no item a.1 desta nota.

O Atlas Office Park estava avaliado inicialmente ao custo inicial de construção R\$ 194.118 e, após a aquisição da Guepardo em 2021 e emissão de Laudo de Avaliação para suporte daquela aquisição, teve seu valor de avaliação acrescido em R\$ 167.698, passando a ser reconhecido pelo valor de mercado no montante de R\$ 361.816 na rubrica estoques, no balanço patrimonial. Esta transação gerou ganho por compra vantajosa no valor de R\$ 14.430, e por se tratar de uma combinação de negócios feita em estágios, a Altre reavaliou a parcela detida anteriormente na Jaguatirica, com efeito de R\$ 83.849. Sobre o total da transação houve o reconhecimento de imposto de renda e contribuição social no valor de R\$ 33.384. Os impactos foram reconhecidos na rubrica outros resultados operacionais em imposto de renda e em contribuição social respectivamente.

(i) Ativos e passivos da Jaguatirica avaliados a valor justo:

	30/11/2021		
Balança Patrimonial da Jaguatirica	Saldos contábeis	Ajustes a valor justo	Demonstrações contábeis a valor justo
Ativo			
Caixa e equivalentes de caixa	271		271
Aplicações financeiras	1.411		1.411
Contas a receber de clientes	12.481		12.481
Estoques de imóveis para comercialização (Atlas office Park)	194.118	167.698	361.816
Tributos a recuperar	3		3
Outros ativos	7.316		7.316
Imobilizado	818		818
Intangível	5.378		5.378
Passivo			
Fornecedores	39		39
Tributos a recolher	547		547
Outros passivos	908		908
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.757		1.757
Ativos e passivos líquidos	218.545	167.698	386.243

(ii) Reflexo de 50% do valor justo da Jaguatirica na Guepardo:

	30/11/2021		
Balança Patrimonial da Guepardo	Saldos contábeis	Ajustes a valor justo	Demonstrações contábeis a valor justo
Ativo			
Tributos a recuperar	49		49
Outros ativos	73		73
Investimento Jaguatirica	113.140	83.849	196.989
Ativos e passivos líquidos	113.262	83.849	197.111

(iii) Reconhecimento dos efeitos da transação na Altre

Cálculo da mais valia e do ganho por compra vantajosa	
Patrimônio líquido da Guepardo em de novembro de 2021	113.262
Mais valia Atlas Office Park	83.849
Patrimônio líquido da Guepardo avaliado a valor justo	197.111
Valor pago pela Altre	170.000
Parcela do ágio detida anteriormente	10.751
Compensação de dividendos	2.020
Ganho por compra vantajosa da Guepardo	14.340
Reavaliação da parcela detida anteriormente na Jaguatirica (50%)	83.849
Ganho por compra vantajosa na aquisição da Guepardo	14.340
Outros resultados operacionais	98.189
imposto de renda e contribuição social diferidos	(33.384)
Lucro gerado pela operação	64.805

(a.1) Premissas utilizadas na elaboração do laudo

(a.1.1) Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores foram elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel e a sua localização na região em que está inserido. O Atlas Office Park foi avaliado com a utilização da metodologia de Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda. A partir do valor de mercado para venda, foi determinado o valor para liquidação forçada. Adicionalmente a metodologia aplicada foi em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

(i) Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado – “*Discounted Cash Flow*”(DCF) – que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita. O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

(a.1.2) Premissas adotadas – ciclo operacional

Para o ciclo de operação, foram consideradas premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região da Marginal Pinheiros (Vila Leopoldina).

(a.1.3) Taxa de desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, foi estimada uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento de 9,25% ao ano.

(a.1.4) Taxa de capitalização ("Cap Rate")

Foi utilizada a taxa de capitalização de 8,25% ao ano para formar o valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa foi aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

17. Imobilizado

17.1 Política contábil

(a) Imobilizado

São ativos não destinados para comercialização ou designados para auferir renda e existe a probabilidade que benefícios econômicos fluirão para a Companhia pelo seu uso. São demonstrados pelo custo histórico de aquisição ou de construção deduzido da depreciação acumulada. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição ou a construção de ativos qualificáveis.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando há probabilidade de benefícios econômicos futuros associados ao item e quando o custo do item pode ser mensurado com segurança.

Reparos e manutenções são apropriados ao resultado durante o período em que são incorridos. O custo das principais reformas é acrescido ao valor contábil do ativo quando os benefícios econômicos futuros ultrapassam o padrão de desempenho inicialmente estimado para o ativo em questão.

A depreciação dos ativos imobilizados é calculada pelo método linear, considerando os custos e os valores residuais durante a vida útil estimada.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável quando for maior que o seu valor recuperável estimado, de acordo com os critérios que a Companhia adota para determinar o valor recuperável.

Ganhos e perdas de alienações são determinados pela comparação do valor da venda com o valor contábil e são reconhecidos em "Outros resultados operacionais" na demonstração do resultado.

(b) Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação e amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas possam indicar deterioração ou perda do valor contábil.

Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo ou unidade geradora de caixa (UGC) excede seu valor recuperável, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável é o maior valor entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (UGC). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sofrido *impairment*, são revisados posteriormente para a análise de uma possível reversão do *impairment*, na data do balanço.

A capacidade de recuperação dos ativos que são utilizados nas atividades da Companhia é avaliada sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil de um ativo ou grupo de ativos pode não ser recuperável com base em fluxos de caixa futuros. Se o valor contábil destes ativos for superior ao seu valor recuperável, o valor líquido é ajustado e sua vida útil readequada para novos patamares.

18. Propriedades para investimentos

18.1. Política contábil

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda, valorização do capital ou para ambas, e geram fluxos de caixa independentes dos outros ativos mantidos pela Companhia. São reconhecidas como ativo quando é provável que os benefícios econômicos futuros associados à propriedade fluirão para a entidade, e o custo seja mensurado confiavelmente. As propriedades para investimento em construção são mensuradas ao custo até que seu valor justo se torne confiavelmente mensurável ou a construção seja concluída, o que ocorrer primeiro.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

A propriedade para investimento registrada no ativo não circulante como “em andamento”, refere-se substancialmente ao empreendimento Alto das Nações, em fase de construção, registrado pelo valor do custo de aquisição.

Para fins de divulgação do valor justo das propriedades para investimentos, a Companhia avaliou e concluiu que o valor justo da propriedade para investimento em construção não é mensurável com confiabilidade, uma vez que a construção não está concluída.

Controladora e consolidado

	Alto das Nações	Atlas Office Park	Spark (i)	Paulista (i)	Complexo Sorocaba (i)	2022	2021
Saldo do início do exercício	57.945		5.238			63.183	5.238
Adições	2.698	1.593	9.797	1.291	463	14.551	57.945
Saldo do final do exercício	60.643	1.593	15.035	1.291	463	77.734	63.183

(i) Imóveis de propriedade da VSA, com desenvolvimento de quaisquer iniciativas no empreendimento de responsabilidade da Altre.

19. Impostos diferidos

19.1. Política contábil

Os saldos referentes ao imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem o imposto e contribuição correntes e diferidos. O imposto sobre a renda e a contribuição social são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto e a contribuição social também são reconhecidos no patrimônio líquido.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas no Brasil, até a data do balanço.

A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas nas apurações de impostos sobre a renda e contribuição social com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos e passivos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

(a) Reconciliação da despesa de imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL")

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado do exercício findo em 31 de dezembro apresentam a seguinte reconciliação com base na alíquota nominal brasileira:

	Controladora		Consolidado	
	2022	Reapresentado (Nota 1.2)	2022	Reapresentado (Nota 1.2)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	18.599	116.984	22.988	118.613
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL calculados às alíquotas nominais	(6.324)	(39.775)	(7.816)	(40.328)
Ajustes para apuração do IRPJ e da CSLL efetivos				
Equivalência patrimonial	9.836	8.123	741	1.466
Amortização da mais valia do AOP sem constituição de diferido	(2.359)		(2.176)	(184)
Prejuízo fiscal e base negativa sem constituição de diferido	(1.153)	(1.733)	(1.153)	
Efeito de empresas tributadas pelo lucro presumido			5.224	4.033
Outras adições e exclusões sem constituição de diferido		1	791	
IRPJ e CSLL apurados		(33.384)	(4.389)	(35.013)
Correntes			(4.038)	(1.148)
Diferidos (i)		(33.384)	(351)	(33.865)
IRPJ e CSLL no resultado		(33.384)	(4.389)	(35.013)
Taxa efetiva - %		28,54	19,09	29,52

(i) Refere-se ao diferido gerado na transação de aquisição da Guepardo (Notas 1.1 (c) e 16).

(b) Composição dos saldos de impostos diferidos passivos

	Controladora		Consolidado	
	2022	Reapresentado (Nota 1.2)	2022	Reapresentado (Nota 1.2)
Débitos tributários sobre diferenças temporárias				
Diferimento do ganho de capital na alienação de investimentos, imobilizado ou intangível			(2.148)	(1.797)
Mais valia de ativos	(33.384)	(33.384)	(33.384)	(33.384)
Total imposto de renda e contribuição social	(33.384)	(33.384)	(35.532)	(35.181)
Total impostos diferidos				
PIS e COFINS diferidos			(540)	(1.015)
Total impostos diferidos	(33.384)	(33.384)	(36.072)	(36.196)

20. Provisões judiciais

20.1. Política contábil

A Companhia em determinados momentos pode ser parte envolvida em processos tributários, cíveis, trabalhistas, ambientais e outras ações judiciais que se encontram em instâncias diversas. As provisões constituídas para fazer face às potenciais perdas decorrentes dos processos em curso são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da Administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais e requerem elevado grau de julgamento sobre as matérias envolvidas.

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e quando possuem provisão correspondente são apresentados de forma líquida em "Provisões". Os depósitos judiciais que não possuem provisão correspondente são apresentados no ativo não circulante.

As provisões para as perdas decorrentes de passivos contingentes classificadas como prováveis são reconhecidas contabilmente, desde que: (i) haja uma obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que será necessária uma saída de recursos para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As perdas classificadas como possíveis não são reconhecidas contabilmente, mas são divulgadas nas notas explicativas. As contingências cujas perdas são classificadas como remotas não são provisionadas nem divulgadas, exceto quando, em virtude da visibilidade do processo, a Companhia considere sua divulgação justificada.

A classificação das perdas entre possíveis, prováveis e remotas, baseia-se na avaliação da Administração, fundamentada na opinião de seus consultores jurídicos.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, a qual reflete as avaliações atuais do mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação, essas variações são reconhecidas no resultado do período. As provisões não são reconhecidas com relação às perdas operacionais futuras.

A Companhia não está envolvida, na data base do balanço, em ações envolvendo riscos de perda classificados como prováveis ou possíveis, com base na avaliação de seus assessores legais.

21. Patrimônio líquido

21.1. Política contábil

(a) Capital social

É representado exclusivamente por ações ordinárias que são classificadas no patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2022, o capital social totalmente subscrito e integralizado da Companhia era composto por 425.470.494 ações ordinárias nominativas no valor total de R\$ 425.470 (31 de dezembro de 2021 - R\$ 421.893).

Durante o exercício de 2022 foi realizado aumento de capital no montante de R\$ 3.577, sendo o primeiro aumento de R\$ 48 em fevereiro e o segundo de R\$ 3.529 em dezembro.

(b) Distribuição de dividendos

É reconhecido como um passivo nas demonstrações financeiras ao fim do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório, 25% do lucro do exercício deduzido de reserva legal, é provisionado e a deliberação fica sujeita à ratificação pelos acionistas em Assembleia Geral. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de dividendos.

Relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta a proposta a destinação do dividendo anual de R\$ 4.417, provisionado no passivo.

(c) Lucro líquido (prejuízo) básico por ação

É calculado dividindo o lucro líquido (prejuízo) atribuído aos acionistas controladores pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação para cada período. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação.

(d) Reserva legal e reserva de retenção de lucros

A reserva legal é constituída pela apropriação de 5% do lucro líquido do exercício social ou saldo remanescente, limitado a 20% do capital social. Sua finalidade é assegurar a integridade do capital social.

Ela poderá ser utilizada somente para compensar prejuízo e aumentar o capital. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de reserva legal.

A reserva de retenção de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido no plano de investimentos da Companhia.

22. Receita líquida

22.1. Política contábil

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de imóveis, aluguéis e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

Para a investida Residencial Figueira, é utilizado o método de POC para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/ nº 02/2018. Este ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato; (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras).

A receita somente é reconhecida, caso a Residencial Figueira identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. A referida orientação sobre o reconhecimento da receita vem sendo aplicada, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da investida dos exercícios subsequentes.

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Residencial Figueira considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

Adicionalmente, as receitas de venda de lotes concluídos são reconhecidas no resultado no momento da transferência da titularidade, quando a Residencial Figueira entende que as etapas mais significativas inerentes a transferência do controle ao cliente foram atingidos.

As receitas de aluguéis auferidas na Companhia e na investida Jaguatirica são reconhecidas aplicando o método linear de reconhecimento previsto no "CPC 06 (R2) Arrendamentos", de acordo com o prazo de vigência e fluxos de recebimento dos contratos firmados.

22.2. Composição

A seguir é apresentada a reconciliação da receita líquida:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita bruta				
Venda de lotes			16.745	17.265
Aluguéis	7.137	1.089	35.738	11.045
Impostos sobre vendas e outras deduções	(660)	(101)	(4.657)	(1.625)
(-) Provisão distratos (i)			(1.219)	
Receita líquida proveniente de venda de lotes e aluguéis	6.477	988	46.607	26.685

(i) Refere-se ao saldo de distratos (Nota (11 (b))).

23. Abertura do resultado por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021 Reapresentado	2022	2021 Reapresentado
Custo dos aluguéis				
Depreciação, amortização e exaustão (i)			6.497	541
Impostos taxas e contribuições		2.801		2.801
Manutenção e conservação	685	2.329	685	1.655
Serviços de terceiros	10.351	1.512	10.351	2.186
Aluguéis e arrendamentos	46	11	46	11
Seguros		127		127
	11.082	6.780	17.579	7.321
Custo dos imóveis vendidos				
Custo dos terrenos			524	674
	11.082	6.780	18.103	7.995
Despesas comerciais, gerais e administrativas				
Serviços de terceiros		248	488	1.854
Aluguéis e arrendamentos		1	1.472	543
Salários e encargos	12.883	541	12.883	541
Manutenção e conservação	78	99	78	99
Depreciação, amortização e exaustão			238	80
Impostos taxas e contribuições	22		39	
Outras	565	1	3.074	384
	13.548	890	18.272	3.501
	24.630	7.670	36.375	11.496

(i) Refere-se a amortização da mais valia da aquisição da Guepardo (Notas 1.1(c) e 12).

24. Outros resultados operacionais

	Nota	Controladora e consolidado	
		2022	2021 Reapresentado
Ganho na reavaliação de ativos da Jaguatirica	16		83.849
Ganho por compra vantajosa Guepardo	16		14.340
Despesas eventuais, líquidas		(215)	
		(215)	98.189

25. Resultado financeiro líquido

25.1. Política contábil

Compreendem os valores de juros sobre aplicações financeiras e descontos diversos que são reconhecidos no resultado do exercício pelo regime de competência.

25.2 Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	8.428	1.715	11.113	1.789
Outros	23	1	112	13
	8.451	1.716	11.225	1.802
Despesas financeiras				
Encargos sobre liquidação de empréstimos				(735)
PIS e COFINS sobre resultado financeiro	(393)	(80)	(393)	(84)
Outras despesas financeiras	(20)	(51)	(39)	(61)
	(413)	(131)	(432)	(880)
	8.038	1.585	10.793	922

26. Seguros

A Companhia mantém em vigor apólices de responsabilidade civil dos executivos e diretores e responsabilidade civil geral, além de cobertura de seguros de riscos patrimoniais. Tais apólices possuem coberturas, condições e limites, considerados, pela Administração, adequados aos riscos inerentes da operação.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentava as seguintes principais apólices de seguro contratados através de seguradoras de primeira linha:

Apólice	Tipo de cobertura	2022 Importância segurada
Responsabilidade Civil Geral	Danos causados à terceiros	200.000
<i>Directors & Officers</i>	Reclamações de terceiros à pessoas físicas da Companhia	150.000
Patrimonial	Danos materiais e lucros cessantes para o patrimônio	124.000
Patrimonial	Danos materiais e lucros cessantes para o patrimônio	222.705

As informações acima representam a consolidação, para fins de divulgação apenas, dos limites máximos de indenização para as principais apólices da Companhia.

27. Eventos subsequentes

(a) Financiamento plano empresarial

Em 11 de janeiro de 2023, a Companhia firmou junto ao Banco Bradesco S.A. financiamento na modalidade de plano empresarial no montante de R\$ 680.000, com vencimento em 2046 ao custo efetivo de Poupança + 3,33% a.a., para custeio de parte do preço de aquisição de 60% das lajes da futura torre corporativa do complexo imobiliário multiuso Alto das Nações. Os recursos do financiamento serão liberados de acordo com a evolução da construção do empreendimento, cuja conclusão está prevista para 2025.

Em garantia foi dada a hipoteca das lajes da torre corporativa e cessão fiduciária dos recebíveis de locação futuros, ambos correspondentes à parte adquirida pela Altre.