
Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A.

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2023
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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 2023 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 materiais 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 2023, 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 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 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 do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 e suas controladas, em seu conjunto, 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 e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia 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 e suas controladas, em seu conjunto. 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 e suas controladas, em seu conjunto, 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, 8 de março de 2024

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 2023

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 dos fluxos de caixa	7
Demonstração do valor adicionado.....	8

Considerações gerais

1 Considerações gerais.....	9
1.1 Principais eventos ocorridos durante o exercício de 2023	9
1.2 Reapresentação das cifras comparativas	9
2 Apresentação das demonstrações financeiras.....	11
2.1 Base de apresentação	11
2.2 Consolidação	12
2.3 Moeda funcional e de apresentação	13
3 Mudanças nas práticas contábeis e divulgações.....	14

Riscos

4 Estimativas e julgamentos contábeis críticos.....	14
5 Gestão de risco socioambiental	15
6 Gestão de risco financeiro	16
6.1 Fatores de risco financeiro.....	16
6.1.1 Estimativa do valor justo.....	16
6.1.2 Demonstrativo da análise de sensibilidade.....	16
7 Instrumentos financeiros por categoria.....	19
8 Qualidade dos créditos dos ativos financeiros.....	20

Ativo

9 Caixa e equivalentes de caixa.....	20
10 Aplicações financeiras	20
11 Contas a receber de clientes	21
12 Estoque de imóveis para comercialização	22
13 Tributos a recuperar	23
14 Partes relacionadas	23
15 Instrumentos financeiros – ações	23
16 Investimentos.....	24
17 Propriedade para investimento.....	28

Passivo e patrimônio líquido

18 Empréstimos e financiamentos	30
19 Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	30
20 Provisões.....	32
21 Patrimônio líquido.....	33

Resultado

22 Receita líquida	34
23 Abertura do resultado por natureza	36
24 Resultado financeiro líquido	37

Informações suplementares

25 Seguros.....	37
-----------------	----

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



Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	9	69.993	56.351	121.145	95.465
Aplicações financeiras	10	4.718	6.326	15.506	6.326
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11	23		7.874	6.061
Estoques de imóveis para comercialização	12			367.142	367.205
Tributos a recuperar	13	4.206	1.768	4.728	1.818
Dividendos a receber	14	6.538	19.000		
Outros ativos		104		2.260	4.028
Total do ativo circulante		85.582	83.445	518.655	480.903
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras	10			1.340	
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11			22.317	25.607
Instrumentos financeiros - ações	15			57.127	
Partes relacionadas	14		1.200		1.200
Outros ativos				92	185
			1.200	80.876	26.992
Investimentos	16	516.116	419.309	11.253	5.304
Imobilizado		695	695	977	1.195
Propriedades para investimento	17	300.338	77.734	301.402	77.734
Total do ativo não circulante		817.149	498.938	394.508	111.225
Total do ativo		902.731	582.383	913.163	592.128
Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Circulante					
Fornecedores		602	284	755	284
Salários e encargos sociais		3.611	2.868	3.611	2.868
Tributos a recolher		445	524	2.060	2.351
Imposto diferidos	19 (b)	33.384	33.384	38.742	38.549
Dividendos a pagar	14	6.379	6.089	6.379	6.089
Provisões	20	1.882	4.358	3.181	4.358
Outros passivos		117	13	117	78
Total do passivo circulante		46.420	47.520	54.845	54.577
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	18	229.877		229.877	
Imposto diferidos	19 (b)			2.007	2.688
Outros passivos		592	520	592	520
Total do passivo não circulante		230.469	520	232.476	3.208
Total do passivo		276.889	48.040	287.321	57.785
Patrimônio líquido	21				
Capital social		492.011	425.470	492.011	425.470
Reserva de lucros		135.440	108.873	135.440	108.873
Ajustes de avaliação patrimonial		(1.609)		(1.609)	
Total do patrimônio líquido		625.842	534.343	625.842	534.343
Total do passivo e patrimônio líquido		902.731	582.383	913.163	592.128

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



	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida proveniente da venda de imóveis e aluguéis	22	16.468	6.477	52.775	46.607
Custo dos imóveis vendidos e aluguéis	23	(6.020)	(11.082)	(7.419)	(11.065)
Lucro (prejuízo) bruto		10.448	(4.605)	45.356	35.542
Despesas operacionais					
Gerais, administrativas e comerciais	23	(27.784)	(13.548)	(29.437)	(18.272)
Outros resultados operacionais		(275)	(215)	(1.211)	(215)
		(28.059)	(13.763)	(30.648)	(18.487)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro		(17.611)	(18.368)	14.708	17.055
Resultado de participações societárias					
Equivalência patrimonial	16	33.690	35.967	1.239	2.178
Resultado financeiro líquido	24				
Receitas financeiras		10.896	8.058	15.929	10.832
Despesas financeiras		(118)	(20)	(132)	(39)
		10.778	8.038	15.797	10.793
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		26.857	25.637	31.744	30.026
Imposto de renda e contribuição social	19 (a)				
Correntes				(5.170)	(4.038)
Diferidos				283	(351)
Lucro líquido do exercício		26.857	25.637	26.857	25.637
Quantidade média ponderada de ações, em milhares		434.167	421.930	434.167	421.930
Lucro básico e diluído por lote de mil ações		61,86	60,76	61,86	60,76

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício		26.857	25.637	26.857	25.637
Outros componentes do resultado abrangente a serem classificados no resultado					
Variação cambial de investimentos no exterior	21 (c)	(1.609)		(1.609)	
		(1.609)		(1.609)	
Total do resultado abrangente do exercício		25.248	25.637	25.248	25.637

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Nota	Capital social	Reservas de lucros			Ajustes de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido
			Legal	Retenção	Lucros acumulados		
Em 1º de janeiro de 2022		421.893	4.180	65.290			491.363
Resultado do exercício							
Lucro líquido do exercício					25.637		25.637
					25.637		25.637
Transações com acionistas							
Constituição de reservas			1.282	18.266	(19.548)		
Dividendos mínimos obrigatórios					(6.089)		(6.089)
Reversão de dividendos deliberados				19.855			19.855
Aumento de capital		3.577					3.577
		3.577	1.282	38.121	(25.637)		17.343
Em 31 de dezembro de 2022		425.470	5.462	103.411			534.343
Em 1º de janeiro de 2023		425.470	5.462	103.411			534.343
Resultado do exercício							
Lucro líquido do exercício					26.857		26.857
Outros componentes do resultado abrangente						(1.609)	(1.609)
					26.857	(1.609)	25.248
Transações com acionistas							
Constituição de reservas	21 (iv)		1.343	19.135	(20.478)		
Dividendos mínimos obrigatórios	21 (b)				(6.379)		(6.379)
Reversão de dividendos deliberados				6.089			6.089
Aumento de capital	21 (a)	66.541					66.541
		66.541	1.343	25.224	(26.857)		66.251
Em 31 de dezembro de 2023		492.011	6.805	128.635		(1.609)	625.842

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



	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		26.857	25.637	31.744	30.026
Ajustes de itens que não representam alteração de caixa e equivalentes de caixa					
Juros, variações monetárias e cambiais		(118)	(3)	(324)	(73)
Provisão para distratos	23			1.018	1.219
Equivalência patrimonial	16	(33.690)	(35.967)	(1.239)	(2.178)
Depreciação e amortização	23			809	(541)
Rendimento de aplicações financeiras	24	(11.234)	(8.428)	(16.050)	(11.113)
		(18.185)	(18.761)	15.958	17.340
Decréscimo (acrécimo) em ativos					
Aplicações financeiras	10	12.842	2.569	5.530	5.254
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11	(23)		459	(5.335)
Estoques de imóveis para comercialização	12			63	524
Tributos a recuperar	13	(2.252)	(1.378)	(2.715)	(1.355)
Demais créditos e outros ativos		(97)	74	1.356	2.038
Acrécimo (decrécimo) em passivos					
Fornecedores		318	16	471	(97)
Salários e encargos sociais		743	2.848	743	2.848
Tributos a recolher		(79)	382	(708)	1.945
Demais obrigações e outros passivos		(2.418)	4.761	(1.271)	4.263
		(9.151)	(9.489)	19.886	27.425
Pagamento de imposto de renda e contribuição social				(4.753)	(4.725)
Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais		(9.151)	(9.489)	15.133	22.700
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aquisição de instrumentos financeiros - ações	15			(57.127)	
Aumento de capital na Residencial Figueira	16	(3.510)		(3.510)	
Aporte de capital na Altre LLC	16	(15.068)			
Demais aportes de capital	16	(68)			
Construção de propriedades para investimento e imobilizado	16	(205.291)	(14.833)	(206.355)	(14.595)
Dividendos recebidos	14	19.000			
Adiantamento para futuro aumento de capital - Residencial Figueira			(1.200)		(1.200)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(204.937)	(16.033)	(266.992)	(15.795)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Captações de recursos	18	222.367		222.367	
Custos das captações de recursos	18	(9.760)		(9.760)	
Aumento de capital	21 (a)	15.123	3.577	66.541	3.577
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos		227.730	3.577	279.148	3.577
Acrécimo (decrécimo) em caixa e equivalentes de caixa		13.642	(21.945)	27.289	10.482
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		56.351	78.296	95.465	84.983
Efeito de oscilações nas taxas cambiais				(1.609)	
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		69.993	56.351	121.145	95.465
Principais transações que não afetaram caixa					
Aumento de capital via aporte de investida	21 (a)	51.418			
Aporte de capital na Altre LLC via aumento de capital	1.1 (c)	(51.418)			
Integralização de adiantamento para futuro aumento de capital - Residencial Figueira	14 e 16	1.200		1.200	
Deliberação de dividendos mínimos obrigatórios	20 (b)	(6.379)	(6.089)	(6.379)	(6.089)
Reversão de dividendos		6.089	19.855	6.089	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	
		2023	2022	2023	2022
Receitas					
Receita bruta	22	18.147	7.137	60.690	52.483
		18.147	7.137	60.690	52.483
Insumos adquiridos de terceiros					
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	23 e 24	(15.393)	(11.679)	(22.288)	(18.786)
Outros resultados operacionais		(275)	(215)	(1.211)	(215)
		(15.668)	(11.894)	(23.499)	(19.001)
Valor adicionado bruto					
		2.479	(4.757)	37.191	33.482
Depreciação e amortização	23			(809)	303
Valor adicionado líquido produzido					
		2.479	(4.757)	36.382	33.785
Tranferências					
Resultado de participações societárias	16	33.690	35.967	1.239	2.178
Receitas financeiras	24	10.896	8.058	15.929	10.832
Tributos diferidos	19 (c)			283	(351)
		44.586	44.025	17.451	12.659
Valor adicionado total a distribuir					
		47.065	39.268	53.833	46.444
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal e encargos sociais	23 (a)				
Remuneração direta		8.812	8.763	8.812	8.763
Encargos sociais		2.937	3.122	2.937	3.122
Benefícios		1.955	998	1.955	998
		13.704	12.883	13.704	12.883
Impostos e contribuições					
Federais	23	1.679	660	8.203	6.328
Estaduais e municipais		4.595	22	4.647	39
		6.274	682	12.850	6.367
Remuneração de capitais de terceiros					
Despesas financeiras	24	118	20	132	39
Aluguéis e arrendamentos	23	112	46	290	1.518
		230	66	422	1.557
Remuneração de capitais próprios					
Lucro líquido do exercício		26.857	25.637	26.857	25.637
		26.857	25.637	26.857	25.637
Valor adicionado distribuído					
		47.065	39.268	53.833	46.444

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.

A Altre adquiriu 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. Possui também 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 possui 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 2023

(a) Financiamento plano empresário

Em 11 de janeiro de 2023, a Companhia firmou junto ao Banco Bradesco S.A. financiamento na modalidade de plano empresário no montante de R\$ 680.000, com vencimento em 2046, 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 são liberados de acordo com a evolução da construção do empreendimento, cuja conclusão está prevista para 2025. Durante o exercício de 2023, houve a liberação de recursos no montante de R\$ 222.367. Em garantia foi dada a hipoteca das lajes da torre corporativa e cessão fiduciária dos recebíveis de locação futuros.

(b) Constituição de investidas – 12 SPE (“ALT”)

Em 18 de janeiro de 2023, a Altre constituiu 12 sociedades de propósito específico (SPE’s) de responsabilidade limitada constituídas com o propósito de loteamento de imóveis próprios. As entidades constituídas possuem nomenclatura ALT SPE Empreendimento Imobiliário Ltda., numeradas de 1 a 12 (ALT 1 a ALT 12), e foram criadas através do aporte de capital de R\$ 500,00 (quinhentos reais) para cada ALT. Posteriormente, foi realizado novo aporte de capital no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) em cada SPE, totalizando o montante de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) aportado em cada sociedade durante o exercício de 2023.

Atualmente, essas entidades estão sem operações, e a expectativa é que se iniciem nos próximos anos.

(c) Constituição de investida nos Estados Unidos da América – Altre Real Estate Investments LLC (“Altre LLC”)

Em 21 de junho de 2023, a Altre constituiu a Altre LLC, uma sociedade de responsabilidade limitada constituída e regulamentada de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América com mandato para realizar investimentos no mercado de Real Estate americano.

Durante o exercício de 2023, foram realizados os seguintes aportes de capital na investida Altre LLC: R\$ 7.613 (equivalente a US\$ 1.500) em setembro, R\$ 7.510 (equivalente a US\$ 1.500) em outubro e R\$ 51.418 (equivalente a US\$ 10.400) em dezembro.

O aporte de capital do mês de dezembro foi realizado pela Votorantim S.A. ("VSA"), controladora da Altre, passando esta a possuir participação de 77,61% no capital da Altre LLC. Imediatamente, a VSA transferiu as cotas de participação à Altre via aporte de capital social, onde esta passou a ser novamente a única investidora da Altre LLC.

(d) Deliberação de dividendos das investidas Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Jaguatirica") e Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A. ("Guepardo")

Em 31 de dezembro de 2023, a investida Jaguatirica deliberou dividendos no montante de R\$ 6.185 a título de dividendos mínimos obrigatórios, sendo 50% para a Guepardo e 50% para a Altre, a serem pagos no decorrer do ano de 2024.

Na mesma data a investida Guepardo deliberou dividendos mínimos obrigatórios no montante de R\$ 9.315 a serem pagos no decorrer do ano de 2024.

1.2. Reapresentação de cifras comparativas

Durante o exercício de 2023, a Companhia reavaliou os impactos da mais valia gerada na combinação de negócios realizada no exercício de 2021 referente à aquisição da Guepardo, e concluiu que o diferido calculado sobre esta operação deverá ser apresentado no circulante, dada as expectativas de realização. Além disso, a mais valia só será realizada no momento da alienação do ativo, refletindo no estorno da amortização calculada no exercício de 2022.

A seguir apresentamos os efeitos destes ajustes:

(a) Balanço patrimonial

	Controladora			Consolidado		
	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Ativo						
Circulante						
Estoque de imóveis para comercialização				355.002	12.203	367.205
Não circulante						
Investimentos	412.271	7.038	419.309			
Passivo						
Circulante						
Imposto diferidos		33.384	33.384		38.549	38.549
Dividendos a pagar	4.417	1.672	6.089	4.417	1.672	6.089
Não circulante						
Imposto diferidos	33.384	(33.384)		33.384	(33.384)	
Patrimônio líquido						
Reserva de lucros	103.507	5.366	108.873	103.507	5.366	108.873

(b) Demonstração do resultado

	Controladora			Consolidado		
	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custo dos imóveis vendidos e aluguéis				(18.103)	7.038	(11.065)
Resultado de participações societárias						
Equivalência patrimonial	28.929	7.038	35.967			

(c) Demonstração do fluxo 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	(28.929)	(7.038)	(35.967)			
Depreciação e amortização de mais valia				6.497	(6.497)	
Principais transações que não afetaram caixa						
Deliberação de dividendos mínimos obrigatórios	(4.417)	(1.672)	(6.089)	(4.417)	(1.672)	(6.089)

(d) Demonstração do valor adicionado

	Controladora			Consolidado		
	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Conforme originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Depreciação e amortização				(6.735)	7.038	303
Transferências						
Resultado de participações societárias	28.929	7.038	35.967			
Remuneração de capitais próprios						
Lucro líquido do exercício				18.599	7.038	25.637

2. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de apresentação

(a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme 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.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras 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 do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 4.

(b) Aprovação das demonstrações financeiras

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pelo conselho de Administração em 8 de março de 2024.

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
	2023	2022			
ALT 1 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 2 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 3 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 4 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 5 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 6 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 7 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 8 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 9 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 10 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 11 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 12 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%		São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Administração de fundos e consultoria em gestão empresarial	Consolidada
Altre Real Estate Investments LLC	100%		Delaware - Estados Unidos da América	Investimentos em sociedades incorporadoras	Consolidada
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Investimentos em sociedades incorporadoras	Consolidada
Jaguarica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Incorporação e construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Consolidada
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	30%	30%	São Paulo - Brasil	Construção de empreendimentos imobiliários	Equivalência patrimonial
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Consolidada

(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\$").

(a) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas em reais. Quando os itens são remensurados, são utilizadas as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou da avaliação. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do fim do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto quando reconhecidos no patrimônio como operações qualificadas de *hedge* de investimento líquido.

(b) Empresa controlada com moeda funcional diferente da Companhia

O resultado e a posição financeira, cuja moeda funcional difere da moeda de apresentação, são convertidos na moeda de apresentação, como segue:

- (i) Os ativos e passivos de cada balanço patrimonial apresentado são convertidos pela taxa de fechamento da data do balanço;
- (ii) As receitas e despesas de cada demonstração do resultado são convertidas pelas taxas médias de câmbio do período, exceto para controladas consideradas em economias hiperinflacionárias; e
- (iii) Todas as diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas como um componente separado no patrimônio líquido, na conta "Ajuste de avaliação patrimonial".

Os valores apresentados no fluxo de caixa são extraídos das movimentações convertidas dos ativos, passivos e resultado, conforme detalhado anteriormente.

O investimento decorrente da aquisição de uma entidade no exterior, são tratados como ativos e passivos da entidade no exterior e convertidos pela taxa de fechamento.

3. Mudanças nas práticas contábeis e divulgações

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

A Companhia e suas controladas analisaram as emendas às normas contábeis que entraram em vigor no período de 1 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, e identificaram impactos em suas políticas operacionais e contábeis a serem adotados retrospectivamente ou no início do exercício de 2023, conforme demonstrado abaixo:

(a) Alteração no CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o lucro - *Single transaction*

A Companhia e suas controladas adotaram a partir de 1º de janeiro de 2023 a alteração ao CPC 32 / IAS 12 a qual requer o reconhecimento de impostos diferidos sobre as transações que dão origem ao reconhecimento inicial de um ativo ou passivo, resultando em valores iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis, como contratos de arrendamento ou obrigação de descomissionamento de ativos.

(b) Outras alterações

Outras normas, interpretações e alterações às normas contábeis foram publicadas, porém, ainda não são mandatórias para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 e não foram adotadas antecipadamente. A Companhia entende que a adoção dessas normas, interpretações e alterações não gerará impacto material na preparação das demonstrações financeiras no exercício corrente e períodos futuros.

4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis 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.

As estimativas e premissas podem não se igualar aos respectivos resultados reais. 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:

- (i) Contas a receber de clientes (nota 11);
- (ii) Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos (nota 19);
- (iii) Provisões (nota 20).

4.1. *Impairment* de ativo não circulante

(a) Práticas contábeis

Ativos não financeiros com vida útil indefinida, não estão sujeitos à amortização, e o teste de valor recuperável "*impairment*" é realizado, pelo menos, anualmente. Uma perda por *impairment* é reconhecida como despesa na rubrica de "Outros resultados operacionais" pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa o valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor justo de um ativo menos quaisquer custos de venda ou seu valor em uso. Ativos não financeiros, que sofreram *impairment*, são revisados subseqüentemente para possível reversão da provisão de *impairment* na data do balanço.

Quando uma perda por *impairment* é revertida, o valor contábil do ativo é modificado para corresponder a estimativa revisada de seu valor recuperável, mas de forma que o valor contábil revisado não exceda o valor contábil que teria sido determinado se nenhuma perda por *impairment* tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. A reversão de uma perda por *impairment* é reconhecida como receita na rubrica de “Outros resultados operacionais”.

(b) Teste de *impairment*

Um teste de *impairment* é realizado pelo menos anualmente para o ativo que apresentam indicadores de *impairment*. O valor recuperável é mensurado pelo modelo de fluxo de caixa descontado, e determinado a partir do valor em uso. O processo de estimativa desses valores envolve o uso de premissas, julgamentos e estimativas de fluxos de caixa futuros e representa a melhor estimativa da Companhia.

Esses cálculos usam projeções de fluxo de caixa após os impostos com base no Planejamento Estratégico aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia, cobrindo um período de cinco anos. Um período de até dez anos pode ser considerado em circunstâncias específicas, como crises econômicas, para refletir melhor o negócio. Os fluxos de caixa na perpetuidade são calculados usando as projeções do último ano (com taxa de crescimento nula).

A Companhia considera como as principais premissas para calcular o valor recuperável do ativo o preço e volume de venda projetados e a taxa de desconto. As projeções foram realizadas com base no desempenho anterior e nas expectativas futuras de desenvolvimento do mercado. As taxas de desconto utilizadas são após os impostos e refletem riscos específicos relacionados ao segmento operacional que está sendo testada.

(c) Resultado do teste de *impairment*

Os testes de *impairment* efetuados para 31 de dezembro de 2023, não resultaram em perdas a serem reconhecidas.

Com base nos testes *impairment* realizados, a Companhia concluiu não haver necessidade de reconhecimento de perda por *impairment* considerando que seu valor recuperável supera o valor contábil.

5. Gestão de risco socioambiental

A Companhia e suas controladas atuam 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 e de suas controladas 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 e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros, a saber: (a) risco de mercado (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 e suas controladas seguem 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

- (i) Risco de fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros

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. Os empréstimos emitidos a taxas fixas expõem a Companhia ao risco de valor justo associado à taxa de juros.

(b) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia e suas controladas 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 e suas controladas adotam 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 e suas controladas têm 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

A tabela a seguir analisa os principais passivos financeiros da Companhia e de suas controladas, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa contratuais não descontados, portanto esses valores podem não ser conciliados com os valores divulgados no balanço patrimonial para empréstimos e financiamentos.

	Nota	Até 1 ano	Entre 1 e 3 anos	Entre 3 e 5 anos	Entre 5 e 10 anos	A partir de 10 anos	Total
Em 31 de dezembro de 2023							
Empréstimos e financiamentos (i)	18	(429)	(840)	41.977	103.084	191.695	335.487
Fornecedores		755					755
Dividendos a pagar	20 (b)	6.379					6.379
		6.705	(840)	41.977	103.084	191.695	342.621
Em 31 de dezembro de 2022							
Fornecedores		284					284
Dividendos a pagar	20 (b)	4.417					4.417
		4.701					4.701

(i) Para os saldos de “empréstimos e financiamentos”, são projetados os encargos financeiros até o vencimento final dos contratos.

6.1.1. Estimativa do valor justo

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como as premissas para sua valorização:

Ativos financeiros – considerando-se a natureza e os prazos, os valores contabilizados aproximam-se dos valores de realização.

Passivos financeiros – estão sujeitos a juros com taxas usuais de mercado. O valor de mercado foi calculado tendo por base o valor presente do desembolso futuro de caixa, usando-se taxas de juros atualmente disponíveis para emissão de dívidas com vencimentos e termos similares. A Companhia divulga as mensurações do valor justo de acordo com a seguinte hierarquia:

Nível 1 – preços cotados (não ajustados) em mercados ativos;

Nível 2 – informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

O objetivo é a obtenção do valor mais adequado para a apresentação dessas operações, e a Companhia acredita que as metodologias adotadas são apropriadas e consistentes com as praticadas no mercado.

Em 31 de dezembro de 2023, os ativos financeiros mensurados ao valor justo e passivos financeiros divulgados ao valor justo foram classificados nos níveis 1 e 2 de hierarquia, vide classificação abaixo:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



				Valor justo medido com base em		2023
						Consolidado
	Nota	Preços cotados em mercado ativo (Nível 1)	Técnica de valoração suportada por preços observáveis (Nível 2)	Valor justo		
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	9	121.145		121.145		
Aplicações financeiras	10		16.846	16.846		
Instrumentos financeiros – ações	15		57.127	57.127		
		121.145	73.973	195.118		
Passivos						
Empréstimos e financiamentos	18		229.877	229.877		
			229.877	229.877		

				Valor justo medido com base em		2022
						Consolidado
	Nota	Preços cotados em mercado ativo (Nível 1)	Técnica de valoração suportada por preços observáveis (Nível 2)	Valor justo		
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	9	95.465		95.465		
Aplicações financeiras	10		6.326	6.326		
		95.465	6.326	101.791		

6.1.2. Demonstrativo da análise de sensibilidade

Os principais fatores de risco que impactam a precificação dos instrumentos financeiros de caixa e equivalentes de caixa, das aplicações financeiras, dos empréstimos e dos financiamentos e instrumentos financeiros são a exposição à flutuação do dólar e CDI. Os cenários para estes fatores são elaborados utilizando fontes de mercado e fontes especializadas, seguindo a governança da Companhia.

Os cenários em 31 de dezembro de 2023, estão descritos abaixo:

Cenário I – Considera choque nas curvas e cotações de mercado de 31 de dezembro de 2023, conforme cenário base definido pela Administração para 31 de março de 2024;

Cenário II – Considera choque de + ou - 25% nas curvas de mercado de 31 de dezembro de 2023;

Cenário III – considera choque de + ou - 50% nas curvas de mercado de 31 de dezembro de 2023.

Fatores de Risco	Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (i)	Empréstimos, financiamentos e debêntures (i)	Unidade	Impactos no resultado					
				Cenário I Choque nas curvas de 2023	Resultados do cenário I	-25%	-50%	+25%	+50%
Câmbio									
USD	6.468		USD milhares	1,21%	78	(1.617)	(3.234)	1.617	3.234
Taxas de juros									
BRL - CDI	129.951		BRL	-69 bps	(891)	(3.785)	(7.570)	3.785	7.570
BRL - TR		239.332		0 bps		1.053	2.106	(1.053)	(2.106)

(i) Os saldos apresentados não conciliam com as notas explicativas, pois a análise realizada contemplou todas as moedas mais significativas e as taxas de juros contemplam somente o valor de principal.

BRL – Moeda nacional (real)

CDI – Certificado de Depósito Interbancário

TR – Taxa Referencial

USD – Dólar americano

7. Instrumentos financeiros por categoria

7.1. Política contábil

A Companhia e suas controladas classificam 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	Nível	Controladora		Consolidado	
			2023	2022	2023	2022
Ativos						
Custo amortizado						
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11		23		30.191	31.668
Valor justo por meio de resultado						
Caixa e equivalentes de caixa (i)	9	1	69.993	56.351	121.145	95.465
Aplicações financeiras	10	2	4.718	6.326	16.846	6.326
Instrumentos financeiros – ações	15	2			57.127	
			74.734	62.677	225.309	133.459
Passivos						
Custo amortizado						
Fornecedores			602	284	755	284
Empréstimos e financiamentos	18		229.877		229.877	
			230.479	284	230.632	284

(i) 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	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa				
AAA	69.993	56.301	114.677	95.415
AA		50		50
A-			6.468	
	69.993	56.351	121.145	95.465
Aplicações financeiras				
AAA	4.718	6.326	15.506	6.326
Sem <i>rating</i> (i)			1.340	
	4.718	6.326	16.846	6.326
	74.711	62.677	137.991	101.791

(i) Referem-se a valores aplicados em ativos líquidos negociados no exterior que não possuem classificação nas agências de *rating*.

9. Caixa e equivalentes de caixa

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.

(a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Moeda nacional				
Caixa e bancos	94	100	6.700	162
Certificados de depósitos bancários - CDBs	59.910	48.223	81.617	87.275
Operações compromissadas - Títulos públicos	9.989	8.028	32.828	8.028
	69.993	56.351	121.145	95.465

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 100,86% e 100,89% do CDI (100,89% e 100,93% do CDI em 31 de dezembro de 2022).

10. Aplicações financeiras

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:

(a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Moeda nacional				
Letras Financeiras do Tesouro - LFTs	4.718	6.326	15.506	6.326
Quotas de fundos de investimento			1.340	
	4.718	6.326	16.846	6.326

A rentabilidade média para os montantes alocados em aplicações financeiras em moeda local foi de 102,09% do CDI (31 de dezembro de 2021 – 100,33% do CDI).

11. Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis

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 e suas controladas aplicaram a metodologia do CPC 48 "Instrumentos financeiros" para calcular as perdas de crédito estimadas.

A Companhia e suas controladas efetuam periodicamente a análise dos saldos de contas a receber de clientes, e quando são identificados 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 a 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 2023.

(b) Distratos de vendas

A Companhia e suas controladas realizam 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 2023 foi de R\$ 2.237 que correspondem a 10,23% do total dos contratos.

(c) Composição e vencimento

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

	2023				2022		
	Controladora		Consolidado		Consolidado		
	Circulante	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Contas a receber de partes relacionadas pela venda de lotes (i)		5.951	15.915	21.866	4.068	18.393	22.461
Contas a receber de locações	23	2.274	8.288	10.562	2.212	8.214	10.426
	23	8.225	24.203	32.428	6.280	26.607	32.887
(-) Provisão para distratos		(351)	(1.886)	(2.237)	(219)	(1.000)	(1.219)
	23	7.874	22.317	30.191	6.061	25.607	31.668

	2023		2022	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
A vencer até 3 meses	23	2.702	739	2.702
A vencer de 3 a 6 meses		2.324		2.324
A vencer de 6 a 12 meses		3.199	5.541	3.199
A vencer acima de 12 meses		24.203	26.607	24.203
	23	8.225	6.280	32.428

(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.

12. Estoque de imóveis para comercialização

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 2023 não houve expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

(a) Composição

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

Consolidado	2023	2022
Custo Atlas Office Park	194.124	194.124
Bairros planejados em construção	155	218
Mais valia aquisição Atlas Office Park (i)	172.863	172.863
	367.142	367.205

Formação do custo dos imóveis concluídos	2023	2022
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.

13. Tributos a recuperar

Política contábil

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

(a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Imposto de Renda e Contribuição Social - IRPJ e CSLL	3.268	1.340	3.329	1.379
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	938	428	1.399	439
	4.206	1.768	4.728	1.818

14. Partes relacionadas

Política contábil

As transações com partes relacionadas são realizadas de maneira que não geram qualquer benefício indevido às suas contrapartes ou prejuízos à Companhia e suas investidas. No curso normal das operações, é realizado contratos com partes relacionadas (controladora) relacionados à compra de serviços.

(a) Composição

Ativo	Dividendos e juros sobre capital próprio a receber		Adiantamento futuro aumento de capital	
	2023	2022	2023	2022
Sociedades controladas, coligadas ou controladas em conjunto				
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	3.263	10.000		
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	3.275	9.000		
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários				1.200
	6.538	19.000		1.200
Passivo				
	Fornecedores		Dividendos a pagar	
	2023	2022	2023	2022
Sociedade controladora				
Votorantim S.A.	412	74	6.379	6.089
	412	74	6.379	6.089
Resultado				
	Compras e serviços			
	2023	2022		
Sociedade controladora				
Votorantim S.A. (i)	1.823	863		
	1.823	863		

(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. Instrumentos financeiros – ações

Política contábil

A Companhia detém participações em ações de empresas, e seguindo seu modelo de negócios são classificados como instrumentos financeiros.

(i) Valor justo

Em atendimento às regras contábeis, o investimento foi reconhecido como instrumento financeiro avaliado a valor justo por meio do resultado, de acordo com o CPC 48 – “Instrumentos financeiros”.

O valor justo deste instrumento financeiro será avaliado anualmente. A avaliação será efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor. O entendimento das características do negócio, bem como o propósito da avaliação e a sua implicação, servirão de base para o avaliador independente definir a melhor metodologia de avaliação (método de renda, método dos ativos ou método do mercado).

Para 31 de dezembro de 2023, não houve atualizações de valor justo para o instrumento financeiro, dada as suas características recentes de aquisição.

(a) Composição

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo no início do exercício		
Aquisição	57.127	
Saldo no final do exercício	57.127	

16. Investimentos

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).

(i) 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



(a) Composição

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

	Informações em 31 de dezembro de 2023			Resultado de equivalência patrimonial				Investimento			
	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Participação votante (%)	Controladora		Consolidado		2023	2022		
				2023	2022	2023	2022				
Investimentos avaliados por equivalência patrimonial											
Controladas											
ALT 1 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
ALT 2 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
ALT 3 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
ALT 4 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
ALT 5 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
ALT 6 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
ALT 7 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
ALT 8 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
ALT 9 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
ALT 10 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
ALT 11 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
ALT 12 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	(1)	100,00	(1)				1			
Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.	6	(46)	100,00	(46)				6			
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	282.984	13.790	100,00	13.790	11.982			282.984	272.468		
Jaguarica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	249.750	27.477	100,00	13.739	11.442			124.875	114.399		
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	32.160	5.022	100,00	5.022	10.365			32.160	27.138		
Empreendimentos controlado em conjunto											
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	37.505	4.127	30,00	1.239	2.178	1.239	2.178	11.252	5.304	11.253	5.304
Empreendimentos no exterior											
Altre Real Estate Investments LLC	64.828	(48)	100,00	(48)				64.827			
	667.245	50.310		33.690	35.967	1.239	2.178	516.116	419.309	11.253	5.304

A a Altre é proprietária de 50% do capital social da Jaguarica enquanto os outros 50% são detidos pela Guepardo. A partir da aquisição de 100% de participação da Guepardo, a Altre, adquiriu, ainda que indiretamente, os 50% remanescentes.

(b) Informações sobre empresas investidas

Apresentamos a seguir quadro resumo das informações financeiras selecionadas das principais investidas em 31 de dezembro de 2023:

Informações em 31 de dezembro de 2023								
	Participação votante (%)	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Receita líquida
Controladas								
ALT 1 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
ALT 2 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
ALT 3 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
ALT 4 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
ALT 5 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
ALT 6 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
ALT 7 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
ALT 8 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
ALT 9 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
ALT 10 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
ALT 11 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
ALT 12 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	1				1	(1)	
Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.	100%	6				6	(46)	
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	100%	161.386	124.875	3.277		282.984	13.790	
Jaguarica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	100%	255.727	9.727	9.335	6.369	249.750	27.477	31.595
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	100%	17.386	15.916	340	802	32.160	5.022	4.712
Empreendimentos em conjunto								
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	30%	39.672	263	1.886	544	37.505	4.127	25.222
Empreendimentos no exterior								
Altre Real Estate Investments LLC	100%	6.469	58.468	109		64.828	(48)	

(c) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo no início do exercício	419.309	402.342	5.304	3.126
Equivalência patrimonial	33.690	35.967	1.239	2.178
Deliberação de dividendos Jaguaritica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	(3.263)	(10.000)		
Deliberação de dividendos Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	(3.275)	(9.000)		
Aporte de capital Altre LLC	15.068			
Aumento de capital na Altre LLC via aporte de investida	51.418			
Aporte de capital Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	4.710		4.710	
Demais aportes de capital	68			
Variação cambial de investimentos no exterior	(1.609)			
Saldo no final do exercício	516.116	419.309	11.253	5.304

17. Propriedade para investimento

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 e suas controladas. 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 e suas controladas avaliaram e concluíram que o valor justo da propriedade para investimento em construção não é mensurável com confiabilidade, uma vez que a construção não está concluída.

(a) Composição

						Consolidado	
	Alto das Nações	Atlas Office Park	Spark (i)	Paulista (i)	Complexo Sorocaba (i)	2023	2022
Saldo no início do exercício	60.643	1.593	15.035	1.291	463	77.734	63.183
Adições	199.979	1.073	3.519	1.064	720	206.355	14.551
Capitalização de juros sobre empréstimos – CPC 20	17.313					17.313	
Saldo do final do exercício	277.935	2.666	18.554	2.355	1.182	301.402	77.734

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

18. Empréstimos e financiamentos

Política contábil

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos de transação incorridos, e subsequentemente, são demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto, utilizando-se da taxa de juros efetiva.

Os custos de financiamentos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que resultarão em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

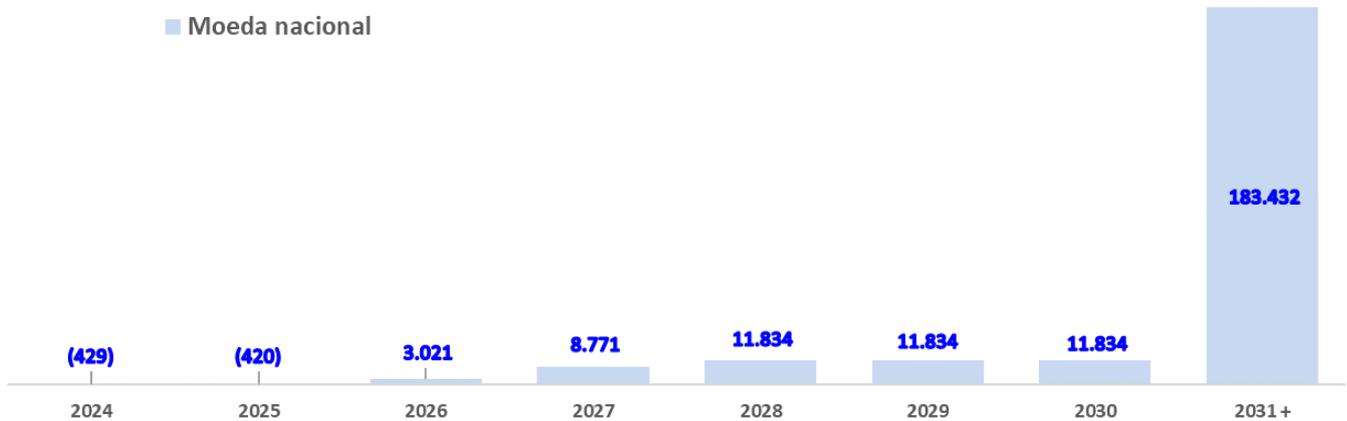
(a) Composição e valor justo

Modalidade	Encargos anuais médios	Controladora e consolidado	
		Não circulante 2023	Total 2023
Plano empresarial	3,30% TR	229.877	229.877
		229.877	229.877
Parcela principal dos empréstimos e financiamentos captados a longo prazo		222.367	222.367
Juros sobre empréstimos e financiamentos		7.510	7.510
		229.877	229.877

(b) Movimentação

Controladora e consolidado	2023
Saldo no início do exercício	
Captações	222.367
Provisão de juros	3.441
Variação monetária	13.524
Adições de custos de captação	(9.760)
Apropriação de custos de captações	305
Saldo no final do exercício	229.877

(c) Perfil de vencimento



Os valores previstos para os anos de 2024 e 2025 referem-se à amortização dos custos de captações. A amortização dos juros do contrato iniciará no ano de 2026 e o saldo principal em 2027.

19. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

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	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	26.857	25.637	31.744	30.026
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL calculados às alíquotas nominais	(9.131)	(8.717)	(10.793)	(10.209)
Ajustes para apuração do IRPJ e da CSLL efetivos				
Equivalência patrimonial	11.454	12.229	421	741
Amortização da mais valia do Atlas Office Park sem constituição de diferido				
Prejuízo fiscal e base negativa sem constituição de diferido	(4.394)	(1.153)	(4.381)	(1.153)
Efeito de empresas tributadas pelo lucro presumido			7.813	5.224
Outras adições e exclusões sem constituição de diferido	2.071	(2.359)	2.069	1.008
Adição de Lucro no exterior IN 1520/14			(16)	
IRPJ e CSLL apurados			(4.887)	(4.389)
Correntes			(5.170)	(4.038)
Diferidos			283	(351)
IRPJ e CSLL no resultado			(4.887)	(4.389)
Taxa efetiva - %			15,40	14,62

(b) Composição dos saldos de impostos diferidos passivos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Débitos tributários sobre diferenças temporárias				
Diferimento do ganho de capital na alienação de investimentos, imobilizado ou intangível				(2.148)
Mais valia de ativos	(33.384)	(33.384)	(38.549)	(38.549)
Outros passivos			(1.035)	
Total imposto de renda e contribuição social	(33.384)	(33.384)	(39.584)	(40.697)
PIS e COFINS diferidos			(1.165)	(540)
Total impostos diferidos	(33.384)	(33.384)	(40.749)	(41.237)

(c) Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no resultado do exercício

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo no início do exercício	33.384		41.237	1.797
Efeito no resultado			(283)	351
Mais valia de ativos (i)		33.384		38.549
Outros			(205)	540
Saldo no final do exercício	33.384	33.384	40.749	41.237

(i) Refere-se ao diferido gerado na transação de aquisição da Guepardo em 2021.

(d) Realização do imposto de renda e da contribuição social diferidos

	2023	Percentual
Até 1 ano	38.742	95,07%
Entre 1 e 3 anos	506	1,24%
Entre 3 e 5 anos	463	1,14%
Entre 5 e 10 anos	972	2,39%
Acima de 10 anos	66	0,16%
	40.749	100,00%

20. Provisões

Política contábil

A Companhia e suas controladas 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.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, A Companhia e suas investidas não possuem processos judiciais de classificação provável ou possível de perdas.

21. Patrimônio líquido

Política contábil

(i) Capital social

É representado exclusivamente por ações ordinárias que são classificadas no patrimônio líquido.

(ii) 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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) Ajuste de avaliação patrimonial

Os ajustes de avaliação patrimonial incluem:

- a) Parcela efetiva da variação líquida acumulada do valor justo dos instrumentos de hedge utilizados em hedge de fluxo de caixa até o reconhecimento dos fluxos de caixa que foram protegidos;
- b) Ajustes acumulados de conversão com as diferenças de câmbio decorrentes da conversão das demonstrações financeiras de operações no exterior; e
- c) Parcela efetiva com diferenças de câmbio de hedge de investimentos líquidos da Companhia em uma operação no exterior.

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social totalmente subscrito e integralizado da Companhia era composto por 492.011.194 ações ordinárias nominativas (31 de dezembro de 2022 - 425.470.494) no valor total de R\$ 492.011 (31 de dezembro de 2022 - R\$ 425.470).

Durante o exercício de 2023, foram realizados aumentos de capital no montante de R\$ 66.541, sendo:

- (i) dois aportes de capital em dinheiro, o primeiro de R\$ 7.613 em setembro e o segundo de R\$ 7.510 em outubro; e
- (ii) um aporte via participação de investimento no montante de R\$ 51.418 em dezembro.

(b) Distribuição de dividendos

Relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta a proposta de destinação do dividendo anual de R\$ 6.379, provisionado no passivo.

	2023	2022
Lucro líquido	26.857	25.637
Reserva legal	(1.343)	(1.282)
Base de cálculo dos dividendos	25.514	24.355
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	6.379	6.089
Total de distribuições	6.379	6.089
Valor dos dividendos por ação	0,01	0,01

(c) Ajuste de avaliação patrimonial

A seguir apresentamos a composição e movimentação dos valores da rubrica de ajustes de avaliação patrimonial:

	Variação cambial de investimento no exterior	Total
Em 31 de dezembro de 2022		
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	(1.609)	(1.609)
Em 31 de dezembro de 2023	(1.609)	(1.609)

22. Receita líquida

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 e de suas controladas. 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.

(a) Composição

A seguir é apresentada a reconciliação da receita líquida:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita bruta				
Venda de lotes			9.772	16.745
Aluguéis	18.147	7.137	50.918	35.738
Impostos sobre vendas e outras deduções	(1.679)	(660)	(3.033)	(2.290)
Distratos contratuais			(2.645)	(2.367)
(-) Provisão para distratos (i)			(2.237)	(1.219)
Receita líquida	16.468	6.477	52.775	46.607

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

23. Abertura do resultado por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo dos aluguéis				
Depreciação e amortização (i)			809	(541)
Impostos taxas e contribuições	1.734		1.759	
Manutenção e conservação	70	685	86	685
Serviços de terceiros	663	10.351	952	10.351
Despesas com condomínio	3.553		3.572	
Aluguéis e arrendamentos		46	178	46
	6.020	11.082	7.356	10.541
Custo dos imóveis vendidos				
Custo dos terrenos			63	524
			63	524
Total do custo	6.020	11.082	7.419	11.065
Despesas comerciais, gerais e administrativas				
Serviços de terceiros	4.307		4.444	488
Aluguéis e arrendamentos	112		112	1.472
Salários e encargos	13.704	12.883	13.704	12.883
Manutenção e conservação	1.207	78	1.207	78
Depreciação e amortização				238
Impostos taxas e contribuições	2.861	22	2.888	39
Provisão para distratos			1.018	1.219
Comercial e <i>marketing</i>	783		905	
Despesas com condomínio	4.523		4.872	
Outras	287	565	287	1.855
	27.784	13.548	29.437	18.272
	33.804	24.630	36.856	29.337

(i) Refere-se a amortização das despesas antecipadas do Atlas Office Park registradas na Jaguatirica (R\$ 591) e depreciação dos imobilizados da Jaguatirica (R\$ 218).

(a) Despesas com benefícios a empregados

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Remuneração direta	8.812	8.763	8.812	8.763
Encargos sociais	2.937	3.122	2.937	3.122
Benefícios	1.955	998	1.955	998
	13.704	12.883	13.704	12.883

24. Resultado financeiro líquido

Política contábil

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

(a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	11.234	8.428	16.050	11.113
(-) PIS e COFINS sobre resultado financeiro	(531)	(393)	(534)	(393)
Outros	193	23	413	112
	10.896	8.058	15.929	10.832
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(17.313)		(17.313)	
Capitalização de juros sobre empréstimos – CPC 20 (i)	17.313		17.313	
Outras despesas financeiras	(118)	(20)	(132)	(39)
	(118)	(20)	(132)	(39)
	10.778	8.038	15.797	10.793

(i) Na fase de desenvolvimento do empreendimento, a taxa de capitalização dos juros corresponde a 100%.

25. 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 2023, a Companhia apresentava as seguintes principais apólices de seguro contratados através de seguradoras de primeira linha:

Apólice	Tipo de cobertura	2023 Importância segurada
Responsabilidade Civil Geral	Danos causados à terceiros	200.000
Directors & Officers	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.