

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	15
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	17
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	18
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	24
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	74
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	77
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	78
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	3.720.971
Preferenciais	0
Total	3.720.971
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	158.756	114.938	82.840
1.01	Ativo Circulante	1.219	1.043	392
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.196	700	376
1.01.03	Contas a Receber	0	336	16
1.01.03.01	Clientes	0	0	1
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	336	15
1.01.03.02.01	Créditos com Partes Relacionadas	0	336	15
1.01.06	Tributos a Recuperar	23	7	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23	7	0
1.02	Ativo Não Circulante	157.537	113.895	82.448
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.344	1.980	1.617
1.02.01.05	Estoques	105	105	105
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0	817
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	0	817
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.239	1.875	695
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	417	1.135	499
1.02.01.10.04	Impostos a Recuperar	130	153	195
1.02.01.10.05	Demais Ativos	692	587	1
1.02.02	Investimentos	156.151	111.873	80.789
1.02.02.01	Participações Societárias	156.151	111.873	80.789
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	156.151	111.873	80.789
1.02.04	Intangível	42	42	42
1.02.04.01	Intangíveis	42	42	42
1.02.04.01.02	Softwares	42	42	42

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	158.756	114.938	82.840
2.01	Passivo Circulante	2.784	2.083	2.254
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	257	65	51
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	257	65	51
2.01.02	Fornecedores	161	154	408
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	161	154	408
2.01.03	Obrigações Fiscais	0	167	158
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	167	158
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais Parceladas	0	167	158
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	30	0	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	30	0	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	30	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	2.336	1.697	1.637
2.01.05.02	Outros	2.336	1.697	1.637
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.336	1.697	1.637
2.02	Passivo Não Circulante	124.942	89.204	71.425
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	8.118	33.970	29.022
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	8.118	33.970	29.022
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	8.118	33.970	29.022
2.02.02	Outras Obrigações	105.223	42.446	25.721
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	73.719	16.422	0
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	73.719	16.422	0
2.02.02.02	Outros	31.504	26.024	25.721
2.02.02.02.04	Obrigações Fiscais Parceladas - Federais	0	139	289
2.02.02.02.06	Demais Débitos	54	54	54
2.02.02.02.07	Parceiros em Empreendimentos	31.450	25.831	25.378
2.02.04	Provisões	11.601	12.788	16.682
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.601	12.753	15.243

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.04.01.05	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.601	12.753	15.243
2.02.04.02	Outras Provisões	0	35	1.439
2.02.04.02.05	Provisão para Perdas com Investimentos	0	35	1.439
2.03	Patrimônio Líquido	31.030	23.651	9.161
2.03.01	Capital Social Realizado	13.153	13.153	4.000
2.03.04	Reservas de Lucros	17.877	10.498	5.161
2.03.04.01	Reserva Legal	1.172	688	338
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	16.705	9.810	4.823

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	0	212
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	-104
3.03	Resultado Bruto	0	0	108
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	13.502	13.809	11.223
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.524	-3.582	-3.914
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.049	-4.022	-4.189
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	22.075	21.413	19.326
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	13.502	13.809	11.331
3.06	Resultado Financeiro	-3.824	-6.809	-3.864
3.06.01	Receitas Financeiras	1.927	1.216	535
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.751	-8.025	-4.399
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.678	7.000	7.467
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.678	7.000	7.467
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	9.678	7.000	7.467
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,6	1,88	20,07
3.99.01.02	PN	0	0	20,07
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,6	1,88	20,07
3.99.02.02	PN	0	0	20,07

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	9.678	7.000	7.467
4.03	Resultado Abrangente do Período	9.678	7.000	7.467

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.090	-6.843	-4.977
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.590	-5.255	-5.668
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	9.678	7.000	7.467
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	326	0	0
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-28.005	-21.413	-19.326
6.01.01.06	Constituição de provisão para riscos	-1.152	-2.490	-2.070
6.01.01.10	Resultado com investidores em SCP	5.619	2.740	2.349
6.01.01.11	Amortização de gastos com emissão de debêntures	0	709	194
6.01.01.12	Amortização de encargos financeiros	0	4.156	0
6.01.01.13	Baixa de contas a receber com partes relacionadas	0	4.022	4.253
6.01.01.14	Apropriação de encargos financeiros capitalizados	5.930	0	0
6.01.01.15	Outros	0	0	-65
6.01.01.16	Encargos Financeiros Sobre Tributos Parcelados	14	21	24
6.01.01.17	Encargos financeiros provisionados de empréstimos	0	0	1.506
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	500	-1.588	691
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	0	1	-1
6.01.02.02	Impostos a recuperar	7	35	35
6.01.02.03	Imóveis à comercializar	0	0	131
6.01.02.04	Depositos Judiciais	718	-636	320
6.01.02.05	Demais ativos	-103	-586	16
6.01.02.06	Fornecedores	6	-254	296
6.01.02.07	Obrigações Tributárias e Trabalhistas	192	14	-4
6.01.02.08	Obrigações tributárias parceladas	-320	-162	-156
6.01.02.10	Demais contas a pagar	0	0	54
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.347	3.379	13.176
6.02.02	Ágio de Investimento	-7.412	0	0
6.02.03	Integralização de Capital em Controladas e Investidas	-38.948	-54.050	-14.392
6.02.04	Dividendos recebidos de controladas	0	76.799	29.513

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.02.05	Contas a receber de partes relacionadas	9.638	12.326	-1.945
6.02.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	31.375	0	0
6.02.07	Aumento de Investimentos	0	-31.696	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	12.933	3.788	-8.297
6.03.02	Pagamentos de Empréstimos e Debêntures	-25.651	-44.589	-5.000
6.03.04	Dividendos pagos	-1.660	-1.602	0
6.03.05	Juros pagos	-3.786	-7.009	-3.297
6.03.07	Contas a pagar com partes relacionadas	44.030	0	0
6.03.09	Aumento de Capital	0	9.153	0
6.03.10	Captação de Empréstimos	0	50.122	0
6.03.11	Repasse de Débitos com Parceiros em Empreendimentos	0	-2.287	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	496	324	-98
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	700	376	474
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.196	700	376

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	13.153	688	9.810	0	0	23.651
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	13.153	688	9.810	0	0	23.651
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	9.678	0	9.678
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	9.678	0	9.678
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	484	6.895	-9.678	0	-2.299
5.06.01	Constituição de Reservas	0	484	0	-484	0	0
5.06.04	Dividendos Propostos	0	0	0	-2.299	0	-2.299
5.06.05	Retenção Lucros Acumulados	0	0	6.895	-6.895	0	0
5.07	Saldos Finais	13.153	1.172	16.705	0	0	31.030

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.000	338	4.823	0	0	9.161
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.000	338	4.823	0	0	9.161
5.04	Transações de Capital com os Sócios	9.153	0	0	0	0	9.153
5.04.01	Aumentos de Capital	9.153	0	0	0	0	9.153
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.000	0	7.000
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.000	0	7.000
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	350	4.987	-7.000	0	-1.663
5.06.01	Constituição de Reservas	0	350	0	-350	0	0
5.06.04	Dividendos Propostos	0	0	0	-1.663	0	-1.663
5.06.05	Retenção Lucros Acumulados	0	0	4.987	-4.987	0	0
5.07	Saldos Finais	13.153	688	9.810	0	0	23.651

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	16.000	1.934	1.943	-16.575	0	3.302
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	-1.934	-1.943	3.877	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	16.000	0	0	-12.698	0	3.302
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-12.000	0	0	12.000	0	0
5.04.08	Redução de Capital	-12.000	0	0	12.000	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.467	0	7.467
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.467	0	7.467
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	338	4.823	-6.769	0	-1.608
5.06.01	Constituição de Reservas	0	338	0	-338	0	0
5.06.04	Dividendos Propostos	0	0	0	-1.608	0	-1.608
5.06.05	Retenção Lucros Acumulados	0	0	4.823	-4.823	0	0
5.07	Saldos Finais	4.000	338	4.823	0	0	9.161

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	0	0	228
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	0	228
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.864	-4.747	-5.647
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	0	-104
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.864	-4.747	-5.543
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.864	-4.747	-5.419
7.04	Retenções	-326	0	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-326	0	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.190	-4.747	-5.419
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	24.002	22.629	19.861
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	22.075	21.413	19.326
7.06.02	Receitas Financeiras	1.927	1.216	535
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	18.812	17.882	14.442
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	18.812	17.882	14.442
7.08.01	Pessoal	3.325	2.866	2.514
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.325	2.866	2.514
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	58	-9	61
7.08.02.01	Federais	54	0	61
7.08.02.02	Estaduais	4	-9	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.751	8.025	4.400
7.08.03.01	Juros	5.751	8.025	4.400
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	9.678	7.000	7.467
7.08.04.02	Dividendos	2.299	1.662	1.608
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.379	5.338	5.859

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	218.306	227.220	191.373
1.01	Ativo Circulante	37.785	115.990	112.102
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.435	26.022	27.281
1.01.03	Contas a Receber	12.172	37.524	13.789
1.01.03.01	Clientes	12.172	37.524	13.789
1.01.04	Estoques	15.716	49.753	67.066
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.475	1.482	354
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.475	1.482	354
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	987	1.209	3.612
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	130	466	1.645
1.01.08.01.01	Contas a receber de partes relacionadas	130	466	1.645
1.01.08.03	Outros	857	743	1.967
1.02	Ativo Não Circulante	180.521	111.230	79.271
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	12.614	6.006	12.819
1.02.01.04	Contas a Receber	9.835	2.819	8.607
1.02.01.04.01	Clientes	9.835	2.819	8.607
1.02.01.05	Estoques	227	227	227
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0	2.672
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0	2.672
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.552	2.960	1.313
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	1.114	1.507	506
1.02.01.10.04	Outras Contas	733	689	6
1.02.01.10.05	Impostos a Recuperar	705	764	801
1.02.02	Investimentos	166.414	104.041	65.142
1.02.02.01	Participações Societárias	166.414	104.041	65.142
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	166.414	104.041	65.142
1.02.03	Imobilizado	70	138	384
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	70	138	384

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.04	Intangível	1.423	1.045	926
1.02.04.01	Intangíveis	1.423	1.045	926
1.02.04.01.02	Softwares	1.423	1.045	926

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	218.306	227.220	191.373
2.01	Passivo Circulante	36.378	70.392	56.360
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.228	4.675	6.399
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.228	4.675	6.399
2.01.02	Fornecedores	3.575	11.724	19.852
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.575	11.724	19.852
2.01.02.01.01	Terrenos à pagar	861	9.646	16.466
2.01.02.01.02	Fornecedores à pagar	2.714	2.078	3.289
2.01.02.01.03	Arrendamentos a Pagar	0	0	97
2.01.03	Obrigações Fiscais	0	167	258
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	167	258
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais Parceladas	0	167	258
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	17.293	39.390	8.966
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	17.160	39.242	8.747
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	17.160	39.242	8.747
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	133	148	219
2.01.05	Outras Obrigações	8.347	12.036	19.658
2.01.05.02	Outros	8.347	12.036	19.658
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.336	1.697	1.637
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	6.011	10.339	18.021
2.01.06	Provisões	2.935	2.400	1.227
2.01.06.02	Outras Provisões	2.935	2.400	1.227
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.935	2.400	1.227
2.02	Passivo Não Circulante	150.898	133.177	125.852
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	27.243	58.925	78.350
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	27.243	58.925	78.350
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	27.243	58.925	78.350
2.02.02	Outras Obrigações	110.139	60.296	30.642

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	64.417	16.422	0
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	64.417	16.422	0
2.02.02.02	Outros	45.722	43.874	30.642
2.02.02.02.04	Obrigações Fiscais Parceladas Federais	0	139	289
2.02.02.02.06	Outras Contas	31.450	25.831	25.378
2.02.02.02.07	Terrenos à pagar	0	0	3.176
2.02.02.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	238	96	35
2.02.02.02.09	Demais Débitos	122	64	1.764
2.02.02.02.10	Adiantamento de Clientes	13.722	17.744	0
2.02.02.02.11	Arrendamentos a Pagar	190	0	0
2.02.04	Provisões	13.516	13.956	16.860
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.601	12.753	15.243
2.02.04.01.05	Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	11.601	12.753	15.243
2.02.04.02	Outras Provisões	1.915	1.203	1.617
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.830	1.123	520
2.02.04.02.04	Provisão para Perda em Investimentos	85	80	1.097
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	31.030	23.651	9.161
2.03.01	Capital Social Realizado	13.153	13.153	4.000
2.03.01.01	Capital Social Realizado	13.153	13.153	4.000
2.03.04	Reservas de Lucros	17.877	10.498	5.161
2.03.04.01	Reserva Legal	1.172	688	338
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	16.705	9.810	4.823

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	95.712	149.193	73.003
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-62.938	-114.077	-47.356
3.03	Resultado Bruto	32.774	35.116	25.647
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-15.373	-17.494	-11.891
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.816	-21.897	-19.598
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-24.139	-16.658	-16.741
3.04.02.02	Despesas Comerciais	-2.677	-5.239	-2.857
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-2.049	-2.051	-4.160
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.492	6.454	11.867
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.401	17.622	13.756
3.06	Resultado Financeiro	-5.003	-9.046	-5.128
3.06.01	Receitas Financeiras	4.267	4.223	1.426
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.270	-13.269	-6.554
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	12.398	8.576	8.628
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.720	-1.576	-1.161
3.08.01	Corrente	-2.313	-1.848	-1.267
3.08.02	Diferido	-407	272	106
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.678	7.000	7.467
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	9.678	7.000	7.467
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.678	7.000	7.467
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,6	1,88	20,07
3.99.01.02	PN	0	0	20,07
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,6	1,88	20,07
3.99.02.02	PN	0	0	20,07

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	9.678	7.000	7.467
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	9.678	7.000	7.467
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.678	7.000	7.467

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	42.585	5.279	-25.475
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.748	12.798	3.156
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	12.398	8.576	8.628
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	704	341	0
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-18.908	-6.454	-11.867
6.01.01.04	Juros sobre arrendamento	248	0	0
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre tributos parcelados	14	23	30
6.01.01.06	Constituição de provisão para riscos	-1.152	-2.490	-2.070
6.01.01.07	Provisão Garantia de Obra	1.242	1.776	123
6.01.01.08	Encargos financeiros provisionados de empréstimos	1.724	0	0
6.01.01.11	Resultado com investidores em SCP	5.619	2.740	1.971
6.01.01.12	Amortização de gastos com emissão de debêntures	0	709	101
6.01.01.13	Apropriação de encargos financeiros capitalizados	7.783	0	0
6.01.01.14	Encargos financeiros sobre empréstimos apropriados ao resultado	0	0	1.506
6.01.01.15	Ajuste ao valor presente	1.076	0	0
6.01.01.17	Baixa de contas a receber com partes relacionadas	0	4.022	4.253
6.01.01.18	Outros	0	0	481
6.01.01.19	Amortização de Encargos Financeiros	0	4.156	0
6.01.01.20	Variação Cambial	0	-601	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	31.837	-7.519	-28.631
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	17.260	-18.128	-8.912
6.01.02.02	Impostos a recuperar	66	-1.091	-247
6.01.02.03	Imóveis à comercializar	34.037	17.313	-28.982
6.01.02.04	Depósitos Judiciais	393	-1.001	313
6.01.02.05	Fornecedores	635	-1.211	1.729
6.01.02.06	Obrigações tributárias e Trabalhistas	-751	-1.663	4.007
6.01.02.07	Obrigações Parceladas	-320	-264	-295
6.01.02.08	Demais Ativos e Passivos	-158	541	-1.389

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.09	Adiantamento de clientes	-8.350	10.243	7.310
6.01.02.10	Impostos de renda e contribuição social pagos	-2.248	-562	-998
6.01.02.11	Obrigações por aquisição de imóveis	-8.785	-9.996	-2.931
6.01.02.13	Demais contas a pagar	58	-1.700	1.764
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-42.081	-15.865	-3.333
6.02.01	Integralização de Capital em Controladas e Investidas	0	-19	-1.905
6.02.02	Acréscimo de Imobilizado e Intangível	-383	-214	-158
6.02.03	Dividendos recebidos	11.762	4.233	2.099
6.02.05	Contas a receber de partes relacionadas	336	15.681	-3.369
6.02.07	Aumento de Investimentos	-46.450	-35.546	0
6.02.08	Ágio de investimento	-7.412	0	0
6.02.09	Adiantamento para futuro aumento de capital	66	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-19.091	9.327	45.921
6.03.01	Ingressos de Empréstimos	15.682	83.799	57.988
6.03.02	Pagamentos de arrendamentos	-377	-168	-271
6.03.03	Dividendos pagos	-1.660	-1.602	0
6.03.04	Pagamentos de empréstimos	-72.207	-72.559	-5.000
6.03.05	Juros pagos	-4.559	-7.009	-3.117
6.03.07	Contas a pagar com partes relacionadas	44.030	0	0
6.03.08	Aporte de débitos com parceiros	0	12.663	629
6.03.09	Repasse de débitos com parceiros em empreendimentos	0	-14.950	-4.308
6.03.11	Aumento de Capital	0	9.153	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-18.587	-1.259	17.113
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	26.022	27.281	10.168
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.435	26.022	27.281

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	13.153	688	9.810	0	0	23.651	0	23.651
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	13.153	688	9.810	0	0	23.651	0	23.651
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	9.678	0	9.678	0	9.678
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	9.678	0	9.678	0	9.678
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	484	6.895	-2.783	-6.895	-2.299	0	-2.299
5.06.01	Constituição de Reservas	0	484	0	-484	0	0	0	0
5.06.04	Dividendos Propostos	0	0	0	-2.299	0	-2.299	0	-2.299
5.06.05	Retenção Lucros Acumulados	0	0	6.895	0	-6.895	0	0	0
5.07	Saldos Finais	13.153	1.172	16.705	6.895	-6.895	31.030	0	31.030

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.000	338	4.823	0	0	9.161	0	9.161
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.000	338	4.823	0	0	9.161	0	9.161
5.04	Transações de Capital com os Sócios	9.153	0	0	0	0	9.153	0	9.153
5.04.01	Aumentos de Capital	9.153	0	0	0	0	9.153	0	9.153
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.000	0	7.000	0	7.000
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.000	0	7.000	0	7.000
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	350	4.987	-7.000	0	-1.663	0	-1.663
5.06.01	Constituição de Reservas	0	350	0	-350	0	0	0	0
5.06.04	Dividendos Propostos	0	0	0	-1.663	0	-1.663	0	-1.663
5.06.05	Retenção Lucros Acumulados	0	0	4.987	-4.987	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	13.153	688	9.810	0	0	23.651	0	23.651

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	16.000	1.934	1.943	-16.575	0	3.302	0	3.302
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	-1.934	-1.943	3.877	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	16.000	0	0	-12.698	0	3.302	0	3.302
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-12.000	0	0	12.000	0	0	0	0
5.04.08	Redução de Capital	-12.000	0	0	12.000	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.467	0	7.467	0	7.467
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.467	0	7.467	0	7.467
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	338	4.823	-6.769	0	-1.608	0	-1.608
5.06.01	Constituição de Reservas	0	338	0	-338	0	0	0	0
5.06.04	Dividendos Propostos	0	0	0	-1.608	0	-1.608	0	-1.608
5.06.05	Retenção Lucros Acumulados	0	0	4.823	-4.823	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.000	338	4.823	0	0	9.161	0	9.161

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	101.684	153.887	76.288
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	32.750	26.644	19.460
7.01.02	Outras Receitas	68.934	127.243	56.828
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-64.156	-113.416	-49.128
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-51.115	-101.848	-38.322
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.041	-11.568	-10.806
7.03	Valor Adicionado Bruto	37.528	40.471	27.160
7.04	Retenções	-704	-342	-270
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-704	-342	-270
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	36.824	40.129	26.890
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	17.759	10.677	13.293
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.492	6.454	11.867
7.06.02	Receitas Financeiras	4.267	4.223	1.426
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	54.583	50.806	40.183
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	54.583	50.806	40.183
7.08.01	Pessoal	26.783	24.194	21.509
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.783	24.194	21.509
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.852	6.343	4.653
7.08.02.01	Federais	7.163	6.343	4.653
7.08.02.02	Estaduais	1.689	0	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.270	13.269	6.554
7.08.03.01	Juros	9.270	13.269	6.554
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	9.678	7.000	7.467
7.08.04.02	Dividendos	2.299	1.662	1.608
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.379	5.338	5.859

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

A Administração da Construtora Adolpho Lindenberg (“CAL”) anuncia os resultados operacionais e financeiros relativos ao 4º trimestre de 2023 e ao ano de 2023. Apesar da manutenção do cenário político e econômico repleto de volatilidade, expectativas e dificuldades, tanto internamente no Brasil como no mundo, conseguimos atingir volumes recorde nos nossos resultados operacionais em 2023.

A Companhia optou por realizar o lançamento no 4T23, da segunda fase do empreendimento Lindenberg Ibirapuera, torre Design Tower, mesmo sem a abertura das vendas ao público, dado que a receita do empreendimento passará a ser reconhecida. O empreendimento está localizado na capital de São Paulo, segmento residencial com 44 unidades de alto padrão, gerando um VGV total de R\$ 336,8 milhões, sendo o quarto lançamento da parceria EZCAL, empreendimento que a CAL possui indiretamente 10% de participação. No ano de 2023, a Companhia atingiu o volume total de lançamento de R\$ 1,1 bilhão, sendo R\$ 280,8 milhões na participação da CAL com média de 25,5% de participação, composto por 4 empreendimentos e total de 414 unidades. Permanecemos otimistas para o cenário do mercado imobiliário de alto padrão em São Paulo nos próximos trimestres, mas também cautelosos de forma que é preponderante destacar que os próximos lançamentos continuarão a depender principalmente da demanda do mercado e das condições do cenário econômico no país.

As vendas líquidas totais somaram R\$ 75,7 milhões no 4T23, crescimento de 5,7% quando comparado com o 4T22 e redução de 48,9% em relação ao 3T23. A participação da CAL nas vendas líquidas totais foi de R\$ 25,6 milhões no 4T23 (33,9% das vendas totais), redução de 41,9% quando comparado com o 4T22 e queda de 56,0% em relação ao 3T23. Essa redução no volume de vendas do 4T23 ocorreu basicamente devido a nenhum lançamento efetivo realizado no período, e a redução no volume de vendas dos projetos em obras. Nos 12M23 também tivemos um ótimo resultado de vendas com as vendas líquidas totais somando R\$ 560,6 milhões, crescimento de 200,4% quando comparado com os 12M22 e na participação da CAL totalizou R\$ 208,0 milhões (37,1% das vendas totais), crescimento expressivo de 115,9% quando comparado com o mesmo período de 2022. Das vendas líquidas totais realizadas nos 12M23, R\$ 39,7 milhões foram de unidades já entregues (7,1%), R\$ 214,4 milhões foram de unidades em construção (38,2%) e R\$ 306,5 milhões foram de unidades de lançamentos (54,7%). No 4T23, os distratos atingiram R\$ 27,7 milhões, composto de 4 unidades e a parte CAL de R\$ R\$ 6,1 milhões. Vale informar que nos 12M23, os distratos totalizaram R\$ 58,4 milhões, sendo R\$ 15,3 milhões de distratos efetivos (7 unidades), R\$ 34,6 milhões de upgrade (5 unidades) e R\$ 8,5 milhões de downgrade (2 unidades), totalizando 14 unidades.

A velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 7,6% e na participação da CAL atingiu 11,0% no encerramento do 4T23, patamar abaixo dos observados nos últimos trimestres. Nos 12M23, a velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 36,8%, aumento de 8,7 pp. em relação ao mesmo período de 2022, e na participação CAL, a velocidade de vendas (VSO) atingiu 51,0% em 2023, crescimento de 4,0 pp. quando comparado com

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

o ano de 2022, patamar bastante saudável e que reforça a boa absorção dos produtos da Companhia. Importante lembrar que a Construtora Adolpho Lindenberg adota o metro quadrado (m²) como medida de estudo do índice VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos desenvolvidos, com objetivo de eliminar o efeito da variação do preço de venda no tempo, que ocasionam distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas. Esses resultados de vendas mostram claramente o crescimento no volume de operação da Companhia, através do lançamento de produtos adequados e que obtiveram liquidez no mercado. Continuaremos monitorando essas variáveis de forma a obter a melhor relação rentabilidade versus risco para nossa operação.

O estoque de unidades imobiliárias a valor de mercado referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg totalizou R\$ 1,4 bilhão no encerramento do 4T23, sendo R\$ 278,4 milhões referente à parte CAL com participação média de 20,5% do total no encerramento do 4T23. Esse volume é significativamente superior ao observado nos últimos trimestres (por exemplo, R\$ 808 milhões no encerramento do 4T22) e mostram por um lado o aumento do volume de operação da Companhia e por outro lado a atenção que deve ser dispensada ao acompanhamento desse indicador, principalmente o que chamamos de “estoque entregue”. Os estoques da CAL estão concentrados e distribuídos em unidades residenciais de médio-alto e alto padrão, sendo que 99,7% do estoque total está alocado na capital de São Paulo e 0,3% no interior de São Paulo, o que demonstra a manutenção do foco e reforço da Companhia no segmento de sua atuação. Importante reforçar que no encerramento do 4T23 apenas R\$ 7,6 milhões (0,6%) do valor das unidades em estoque estão entregues, R\$ 671,6 milhões (49,3%) do valor das unidades em estoque estão em obra com entregas previstas majoritariamente no ano de 2024 e R\$ 682,0 milhões (50,1%) do valor das unidades em estoque são lançamentos. Durante o ano de 2024 teremos um grande volume de entregas de obras, com volume total de VGV atualmente em estoque de aproximadamente R\$ 555,8 milhões e deveremos acompanhar de perto a liquidez da venda de suas unidades para monitorar principalmente a geração de caixa desses projetos.

O banco de terrenos (*land bank*) no encerramento do 4T23, atingiu um VGV total de R\$ 653,8 milhões, sendo R\$ 163,4 milhões parte CAL, participação média de 25,0% do total, composto por 2 terrenos/fases com localização premium na capital de São Paulo para projetos residenciais de alto padrão, com mais de 300 unidades e com expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o que reforça a manutenção do foco regional de atuação no alto padrão da Companhia. Manteremos a nossa busca pela excelência da qualidade em produtos singulares e localizações diferenciadas, com o cumprimento dos prazos e dos custos dos empreendimentos, que são alguns dos principais atributos pelos quais a Construtora Adolpho Lindenberg é amplamente reconhecida no mercado.

O volume de obras da Construtora Adolpho Lindenberg totalizou 95,4 mil m² em construção no encerramento do 4T23, compostos por 5 obras residenciais, todas localizadas na capital de São Paulo e com 513 unidades de médio-alto e alto padrão. Em setembro de 2023, a CAL iniciou a obra do empreendimento Jota by Lindenberg, composto de 2 torres, segmento misto, com 285 unidades e com 28,1 mil m² de área

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

total. Nos 12M23, foram entregues (i) em janeiro, o empreendimento Lindenberg Vila Mariana, torre única residencial, com 32 unidades e com 11,6 mil m² de área total; (ii) em março, o empreendimento Lindenberg Reserva Itaim, torre única residencial, com 46 unidades e com 11,7 mil m² de área total e; (iii) em junho, o empreendimento Park Lane, segmento misto, com 142 unidades no total e 22,0 mil m² de área total.

Com a retomada de lançamentos deste novo ciclo a partir do ano de 2020, a Construtora Adolpho Lindenberg voltou a reportar indicadores operacionais em linha com o histórico da Companhia. Por outro lado, vale reforçar que, conforme o planejamento estratégico da Companhia definido em 2019, e considerando a crise resultante da pandemia e seus impactos econômicos, assim como toda volatilidade político-econômica interna e também as mais recentes questões relativas as guerras entre Rússia e Ucrânia, assim como entre Israel e Hamas, estamos acompanhando de perto todas as movimentações do mercado imobiliário e as incertezas refletidas na economia e na política brasileira conforme já sinalizado nos últimos três anos e, tendo em vista a capacidade de adaptação a diferentes cenários do nosso modelo de negócios, da qualidade da operação e a consistência operacional, os resultados majoritariamente seguem dentro do esperado pela Companhia e com manutenção de perspectivas positivas para os próximos períodos.

Relativo às informações financeiras, a receita líquida totalizou R\$ 11,5 milhões no encerramento do 4T23, redução de 84,2% em relação ao 4T22. Nos 12M23, a receita líquida atingiu R\$ 95,7 milhões, redução de 35,8% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Já o resultado bruto atingiu R\$ 4,2 milhões para uma margem bruta de 36,8% ao final do 4T23, redução de 64,4% e 20,4 pp. acima em relação ao 4T22. Nos 12M23, o resultado bruto atingiu R\$ 32,8 milhões, para uma margem bruta de 34,2%, redução de 6,7% e 10,7 pp. acima quando comparado com os 12M22. O EBITDA atingiu R\$ 4,0 milhões, para uma margem EBITDA de 34,4% ao final do 4T23, redução de 48,0% e 23,9 pp. acima em relação ao 4T22. Nos 12M23, o EBITDA totalizou R\$ 17,4 milhões, para uma margem EBITDA de 18,2%, redução de 1,3% e 6,4 pp. acima quando comparado com o ano de 2022. O resultado líquido totalizou R\$ 1,2 milhão, para uma margem líquida de 10,5% ao final do 4T23, queda de 78,5% e 2,8 pp. acima em relação ao mesmo período de 2022. Nos 12M23, o resultado líquido atingiu R\$ 9,7 milhões, para uma margem líquida de 10,1%, crescimento de 38,3% e 5,4 pp. acima quando comparado com os 12M22. O ROE trimestral totalizou o valor de 15,9% e o ROE dos últimos 12 meses atingiu 40,9% no encerramento do 4T23. Os resultados financeiros acima apresentados mostram o crescimento sustentável da operação da Companhia, buscando satisfazer um binômio adequado de rentabilidade x risco, apesar do cenário bastante volátil que temos atravessado nos últimos anos.

O índice de alavancagem corporativa (dívida líquida/patrimônio líquido) atingiu 3,3x e a dívida bruta corporativa totalizou R\$ 108,8 milhões no encerramento do 4T23, aumento de 19,6% quando comparada com o 3T23 e a dívida líquida atingiu R\$ 101,4 milhões ao final do 4T23, aumento de 35,1% em relação ao 3T23. Esse crescimento deve-se principalmente a obtenção de financiamento corporativo, para reforço da posição de caixa, cujos recursos foram integralmente destinados ao custeio de despesas vinculadas aos novos projetos e investimentos da Companhia, para manutenção de patamar

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

mínimo operacional de lançamentos nos próximos 12 meses, de forma a possibilitar a continuidade da implantação do planejamento estratégico anteriormente definido. Sua redução futura depende principalmente do resultado dos projetos com entregas das obras previstas para 2024 e da venda das unidades em estoque desses projetos, assim como redução no volume de investimentos nos projetos do próximo ciclo.

O Resultado à Apropriar, referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg pelo método do percentual de conclusão totalizou R\$ 5,8 milhões, com Margem REF esperada de 18,2% sobre a parcela de produtos vendidos que estão em construção no encerramento do 4T23, queda de 0,7 pp. quando comparado com o 4T22 e variação nula em relação ao 3T23. A atual Margem REF (Resultado do Exercício Futuro) indica tendência da Margem Bruta futura da operação de incorporação consolidadas da Construtora Adolpho Lindenberg, reflexo do padrão e qualidade dos produtos desenvolvidos pela Companhia, mesmo em um período econômico ainda desafiador que estamos enfrentando atualmente. Importante informar que o Resultado à Apropriar gerencial, ou seja, considerando também os empreendimentos não controlados pela Companhia totalizou R\$ 37,1 milhões, com Margem REF gerencial esperada de 29,7% no encerramento do 4T23.

No modelo atual de estrutura de capital da Construtora Adolpho Lindenberg, com participação minoritária nos projetos, uma importante fonte de receita e consequentemente de resultado para a Companhia são as receitas de taxas por prestação de serviços de administração da incorporação e de obra, onde temos acompanhado um incremento de volume com a retomada dos lançamentos e início das obras desde 2020. Os patamares de rentabilidade reportados são resultados de uma operação que reflete a atual situação da Companhia e dos esforços da Administração para manter a rentabilidade e o andamento dos projetos, nos custos e nos prazos contratados, com a racionalização das despesas comerciais e administrativas, de forma a obter o máximo de valor para nossos clientes e acionistas.

Sobre operação futura, a Construtora Adolpho Lindenberg continua focada no objetivo de buscar uma estrutura de capital adequada e com menor risco, preparada para enfrentar um cenário futuro ao mesmo tempo bastante promissor e desafiador. Manteremos uma postura cautelosa no decorrer dos próximos trimestres, buscando equilibrar a colocação de novos produtos no mercado, priorizando aqueles com maior liquidez, de modo a preservar um nível de vendas e de rentabilidade adequados.

Agradecemos aos nossos clientes e acionistas, pela confiança que depositam em nossa empresa, bem como aos nossos colaboradores e fornecedores pela dedicação e comprometimento com a nossa geração de valor para a sociedade.

Notas Explicativas

CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL” ou “Companhia”) foi constituída em 13 de julho de 1962, atua sob a forma de sociedade anônima de capital aberto e tem sua sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 - 2º andar, Edifício Corporate Bloco C. Atualmente, suas operações compreendem a execução e administração de obras de construção civil em geral, serviços de empreitada, por conta própria ou de terceiros, e incorporações de empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, tem como objetivo a participação no capital social em outras sociedades, como sócia, cotista ou acionista.

A Companhia apresenta capital circulante líquido negativo na controladora de R\$1.564 em 31 de dezembro de 2023 (R\$1.040 negativo em 31 de dezembro de 2022) e o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$1.408 em 31 de dezembro de 2023 (R\$45.598 positivo em 31 de dezembro de 2022). A redução do capital circulante líquido no consolidado em 31 de dezembro de 2023 se deve a estratégia da Companhia em concentrar os investimentos em empreendimentos controlados em conjunto. A Administração entende que o passivo circulante será liquidado com os dividendos a serem pagos pelas controladas e controladas em conjunto durante o exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2024. Adicionalmente a Administração entende que a melhor análise em relação ao capital circulante líquido deverá ser efetuada com base nos saldos consolidados de 2023 e de 2022.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora.

As demonstrações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração da Companhia declara que todas as demonstrações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, são adotados julgamentos e avaliação de premissas para o reconhecimento das estimativas no registro de determinados ativos, passivos e outras operações como: impostos diferidos, provisões para garantias, provisão para demandas judiciais e provisão para distrato e para perdas esperadas de créditos, entre outros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras. A diretoria monitora e revisa periodicamente essas estimativas contábeis e suas premissas.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 - Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

As demonstrações financeiras foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pela Administração em 6 de março de 2024.

b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d) Empresas do grupo e participação acionária

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e pelo pronunciamento técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas, mencionadas na nota explicativa nº 9.

<u>Controladas</u>	<u>Participação acionária - %</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Controladas diretas</u>		
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	100,00	100,00
CAL - Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	100,00	100,00
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	100,00	100,00
Lindenberg Vendas Ltda.	100,00	100,00

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

<u>Controladas</u>	<u>Participação acionária - %</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Controladas indiretas</u>		
Bari Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Barolo Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Varese Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Viseu Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Alberobello Incorporação Ltda. (ii)	-	100,00
Livorno Incorporação SPE Ltda. (ii)	-	100,00
SPE Bandeira Incorporação Ltda. (iii)	100,00	49,00
<u>Coligadas</u>	<u>Participação acionária - %</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Coligadas diretas</u>		
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	15,00	15,00
EZCAL Participações Ltda. (i)	50,00	50,00
<u>Coligadas indiretas</u>		
Amadora Incorporação Ltda.	10,00	10,00
Aosta Incorporação Ltda.	35,00	35,00
Laurenza Incorporação SPE Ltda.	37,00	37,00
Lion Incorporação SPE Ltda.	40,00	40,00
Valência Incorporação Ltda. (ii)	-	50,00

- (i) Em 23 de fevereiro de 2022 a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“EZ TEC”), com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários através EZCAL Participações Ltda. com previsão inicial de investimento total de R\$130.000, a qual foi constituída, conforme Instrumento Particular de Constituição de 16 de maio de 2022, e estruturada para o desenvolvimento de empreendimentos com um Valor Geral de Vendas (“VGV”) estimado de R\$1.750.000, no padrão e com o uso das marcas e gestão pertencentes à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. A transação compreenderá ainda (a) uma operação privada de capitalização da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e (b) a cessão de um bônus de subscrição à EZ TEC que dará direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos e mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Companhia. Caso exercida tal opção de subscrição, a EZ TEC passará a compartilhar o controle da Companhia com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de um acordo de acionistas a ser celebrado entre as partes. Em agosto de 2022 foi emitido o referido bônus de subscrição de 3.336.890 ações da Companhia em favor da EZ TEC. Essa transação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”). Em 31 de dezembro de 2023, o capital subscrito na EZCAL Participações Ltda é de R\$195.000, sendo integralizado R\$165.911 e R\$29.089 a integralizar.
- (ii) Em 3 de maio de 2023 houve a dissolução das sociedades Alberobello Incorporação Ltda. e Livorno Incorporação SPE Ltda., conforme distrato social registrado em 6 de junho de 2023. Em 15 de dezembro de 2023 houve a dissolução da sociedade Valência Incorporação Ltda., conforme distrato social registrado em 5 de janeiro de 2024.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

- (iii) Em 29 de dezembro de 2023 houve a compra da totalidade das ações detidas pelas sócias Kinea CO-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário e CM Corporate Participações Ltda.

e) Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras

f) Controladas

Demonstrações financeiras de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

i) Controladas em conjunto

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

ii) As transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados, sendo destacada a participação dos sócios não controladores. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras de alta liquidez. São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

3.2. Contas a receber

A comercialização das unidades imobiliárias é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

3.2.1. Provisão para perda esperada para risco de crédito

A provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo do prazo dos recebíveis a partir do reconhecimento inicial.

Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e a provisão é reconhecida na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda diminuir e a mesma puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o seu reconhecimento inicial (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da provisão será reconhecida na demonstração do resultado.

3.2.2. Provisão para distratos

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constitui provisão para distratos para aqueles clientes que possui: i) parcelas vencidas a mais de 120 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas ao final de cada exercício findo das demonstrações financeiras e que, subsequentemente, distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não havia provisão de distrato constituída pela Companhia uma vez que não havia valores vencidos de recebíveis de promitentes de incorporação imobiliária.

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Quando do registro da provisão para distrato os valores das contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não devolverá aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial de devolução de valores recebidos, é apresentado na rubrica “Outros passivos”, no balanço patrimonial.

3.3. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos e permutas (mensuradas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para construção. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado quando de sua posse, podendo ser no contrato de compra e venda ou na lavratura da escritura, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Anualmente, a Companhia revisa o valor de seus imóveis a comercializar (terrenos e imóveis em construção) para identificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente da análise do valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido é constituída provisão.

Contas a pagar por aquisição de terrenos

Contas a pagar por aquisição de terrenos são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de terrenos são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar por aquisição de terrenos são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

3.4. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial e o resultado dessa avaliação tem como contrapartida a conta de “equivalência patrimonial” no resultado do exercício. A participação em controlada e coligada que apresenta situação de patrimônio líquido negativo foi registrada no passivo não circulante na rubrica de “Provisão para perda com investimentos”.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

3.5. Redução ao valor recuperável

Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subseqüentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47.

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros são revistos pelo menos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado e ajustado. O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "unidade geradora de caixa ou UGC"). Os imóveis a comercializar são revisados anualmente, na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada unidade e lote existente, independentemente de ter ocorrido eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de uma unidade ou lote não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perda é contabilizada como contrapartida na demonstração do resultado.

3.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. Aos passivos são acrescidos, quando aplicável, os correspondentes encargos e as variações monetárias incorridos até a data do balanço. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

3.7. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

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

Regime do lucro real: o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

3.8. Apuração do resultado

Os valores das receitas de venda de unidades ou lotes concluídos, dos custos e despesas são apropriados ao resultado de acordo com o período de competência. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base no estágio de execução das obras (medição financeira) e estão relacionadas à prestação de serviços de construção.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

3.9. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação da receita e resultado com a venda de imóveis, nas sociedades investidas, não consolidadas as seguintes práticas são adotadas:

Na venda de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, que prevê que a entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no. 02/2018.

A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção: O custo incorrido, incluindo o custo do terreno, correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida.

A receita com venda de unidades imobiliárias é mensurada pelo valor efetivamente contratado, sendo os valores de contas a receber, calculados a valor presente considerando os prazos dos recebimentos futuros.

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária)

(a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2017, antecipadamente, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

O Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (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 Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltados a pessoas de média baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 20% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

A Companhia também realiza financiamento direto com o promitente em certas situações quando este não consegue obter o repasse com a instituição financeira. Assim como nos financiamentos através de IF as unidades são dadas como garantia.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
 - A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriadas as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa nº 18, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
 - Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa nº 6, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.
 - As demais despesas, incluindo, os estandes de vendas (quando com vida útil igual ou inferior a 1 ano), propaganda e publicidade e comissões sobre as vendas, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa nº 20.
- (c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado na rubrica de receita operacional líquida conforme apresentado na Nota Explicativa nº 18.
- (d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa nº 3.2.2.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

ii) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como socio participante e com apresentação deste investimento na rubrica de "Créditos com parceiros nos empreendimentos". As receitas de juros sobre aplicações financeiras são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e atualizações monetárias das unidades vendida após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como socio ostensivo, conseqüentemente, as operações da SCP são consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas e as obrigações da Companhia perante os sócios participantes são apresentadas na rubrica de "Débitos com parceiros em empreendimentos". Os custos de empréstimos são registrados em despesas financeiras no período em que são incorridos pelo método da taxa efetiva. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia, exceto aqueles capitalizados conforme divulgado na Nota Explicativa nº 3.8 (i) "encargos financeiros".

iii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

Permutas: (i) As permutas de terrenos (físicas), com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas e coligadas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização.; (2) As permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevaecem para estas transações (permuta física e financeira) os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. A classificação entre o passivo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todos os empreendimentos imobiliários da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto ao longo da construção dos mesmos, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização. A classificação entre o passivo circulante e o passivo não circulante é realizada de acordo com a curva estimada de gastos históricos dessa natureza com os empreendimentos imobiliários da Companhia, definidos pela área de Engenharia.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

3.10. Resultado por ação

O lucro básico por ação é calculado dividindo-se o lucro atribuível aos titulares de ações ordinárias da Companhia pelo número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o período.

Não há direitos sobre o lucro diferenciado entre as ações preferenciais e ordinárias. Dessa forma, o resultado por ação será o mesmo para ambas as classes de ações.

3.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil "PoC" utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;
- Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a diretoria da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais;

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

- Avaliação do valor recuperável de ativos: a diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, no imobilizado e no intangível. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.

3.12. Sociedade em contas de participação - “SCP”

Para viabilização de projetos imobiliários, a Companhia firma acordos com parceiros empreendedores (pessoas jurídicas e/ou pessoas físicas) em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo Débitos com parceiros em empreendimentos (Nota Explicativa nº 8.4). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A classificação entre o circulante e o não circulante está consistente com os fluxos financeiros de recebimentos dos empreendimentos imobiliários, levando em consideração a expectativa de devolução dos valores aos sócios parceiros.

3.13. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias:

- Instrumentos financeiros ao custo amortizado;
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio dos resultados abrangentes; e
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Mensuração subsequente

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

Ativos financeiros

São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais onde seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam, exclusivamente, pagamentos e juros do valor principal.
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado por meio de outros resultados abrangentes: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

- (iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: quaisquer ativos financeiros que não sejam classificados numa das duas categorias acima mencionadas devem ser mensurados e reconhecidos ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros que são detidos para negociação e gerenciados com base no justo valor, também estão incluídos nesta categoria.

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas, débito com parceiros em empreendimentos, contas a pagar por aquisição de terrenos e passivo de arrendamento.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, fornecedores, contas a pagar com partes relacionadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, passivo de arrendamento e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 13.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

3.14. Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008 que aprovou o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, emitido pelo CPC. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte do conjunto das demonstrações financeiras da controladora e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas.

3.15. Normas emitidas mas ainda não vigentes

No exercício corrente, a Companhia aplicou uma série de alterações às IFRSs emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

- a) CPC 50 (IFRS 17) Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021)

A Companhia adotou o CPC 50 (IFRS 17) e correspondentes alterações pela primeira vez no exercício corrente. O CPC 50 (IFRS 17) estabelece os princípios para reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro e substitui o CPC 11 (IFRS 4) – Contratos de Seguro.

A norma descreve o modelo geral, modificado para contratos de seguro com características de participação direta, descrito como abordagem de taxa variável. O modelo geral é simplificado se determinados critérios forem atendidos, mensurando o passivo para cobertura remanescente usando a abordagem da alocação de prêmios. O modelo geral usa premissas atuais para estimativa do valor, do prazo e da incerteza de fluxos de caixa futuros e mensura explicitamente o custo dessa incerteza. Ele leva em consideração as taxas de juros do mercado e o impacto das opções e garantias dos titulares de apólices.

A Companhia não possui quaisquer contratos que atendam à definição de contrato de seguro de acordo com o CPC 50 (IFRS 17).

- b) Alterações à IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras e IFRS Declaração de Prática 2 - Fazendo Julgamentos de Materialidade

A Companhia adotou as alterações à IAS 1 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações modificam as exigências contidas na IAS 1 com relação à divulgação das políticas contábeis. As informações da política contábil são materiais se, quando consideradas em conjunto com outras informações incluídas nas demonstrações financeiras de uma entidade, puderem razoavelmente influenciar as decisões dos principais usuários das demonstrações financeiras de propósito geral, tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

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

O IASB preparou ainda orientações e exemplos para explicar e demonstrar a aplicação do processo de materialidade em quatro passos' descrito na Declaração de Prática 2.

- c) Alterações à IAS 12 Tributos sobre o Lucro — Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação

A Companhia adotou as alterações à IAS 12 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações introduzem uma exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial. De acordo com as alterações, a Companhia não aplica a isenção de reconhecimento inicial para transações que resultam em diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis similares.

Dependendo da legislação tributária aplicável, diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis similares podem surgir no reconhecimento inicial de um ativo e passivo em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afeta nem o lucro contábil nem o lucro tributável.

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

- d) Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros — Definição de Estimativas Contábeis

A Companhia adotou as alterações à IAS 8 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações substituem a definição de mudança nas estimativas contábeis pela definição de estimativas contábeis. De acordo com a nova definição, estimativas contábeis são “valores monetários nas demonstrações financeiras sujeitos à incerteza na mensuração”. A definição de mudança nas estimativas contábeis foi excluída.

Na elaboração destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia não aplicou as normas e interpretações novas e revisadas que foram emitidas, mas ainda não tem sua adoção obrigatória para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas a seguir:

- (a) Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) - Demonstrações Consolidadas e à IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Investimentos em Coligadas, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto — Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto

As alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) e à IAS 28 (CPC 18 (R2)) tratam de situações que envolvem a venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

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

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

(b) Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras (CPC 26 (R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes

As alterações à IAS 1 publicadas em janeiro de 2020 afetam apenas a apresentação de passivos como circulantes ou não circulantes no balanço patrimonial e não o valor ou a época de reconhecimento de qualquer ativo, passivo, receita ou despesas, ou as informações divulgadas sobre esses itens.

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

As alterações são aplicadas retrospectivamente para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. O IASB alinhou a data de vigência com as alterações de 2022 à IAS 1. Se uma entidade aplica as alterações de 2020 para um período anterior, ela deve também aplicar antecipadamente as alterações de 2022.

(c) Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras - Passivo Não Circulante com Covenants

As alterações indicam que apenas covenants que uma entidade deve cumprir em ou antes que o final do período de relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório (e, portanto, isso deve ser considerado na avaliação da classificação do passivo como circulante ou não circulante). Esses covenants afetam se o direito existe no final do período de relatório, mesmo se o cumprimento do covenant é avaliado apenas após a data do relatório (por exemplo, um covenant com base na condição financeira da entidade na data do relatório que seja avaliado para fins de cumprimento apenas após a data do relatório).

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

O IASB também determina que o direito de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório não é afetado se uma entidade tem apenas que cumprir um covenant após o período de relatório. Porém se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito ao cumprimento de covenants pela entidade dentro do período de 12 meses após a data do relatório, a entidade divulga informações que permite aos usuários das demonstrações financeiras entender o risco dos passivos se tornarem amortizáveis dentro do período de 12 meses após a data do relatório. Isso incluiria informações sobre os covenants (incluindo a natureza dos covenants e quando a entidade deve cumpri-los), o valor contábil dos passivos correspondentes e os fatos e as circunstâncias, se houver, que indiquem que a entidade pode enfrentar dificuldades para cumprir os covenants.

As alterações são aplicadas retrospectivamente para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. Se uma entidade aplica as alterações para um período anterior, ela deve também aplicar antecipadamente as alterações de 2020.

(d) Alterações a IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa e ao IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações—Acordos de Financiamento de Fornecedores

As alterações acrescentam um objetivo de divulgação na IAS 7 afirmando que uma entidade deve divulgar informações sobre seus acordos de financiamento de fornecedores que permitem aos usuários das demonstrações financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade.

Adicionalmente, a IFRS 7 foi alterada para acrescentar acordos de financiamento de fornecedores como um exemplo dentro das exigências para divulgar informações sobre a exposição da entidade à concentração do risco de liquidez.

O termo ‘acordos de financiamento de fornecedores’ não é definido. Em vez disso, as alterações descrevem as características de um acordo para o qual a entidade deveria fornecer as informações.

Para atender o objetivo de divulgação, a entidade deve divulgar, no todo, para seus acordos de financiamento de fornecedores:

- Os termos e as condições dos acordos;
- O valor contábil, e correspondentes rubricas apresentadas no balanço patrimonial da entidade, dos passivos que fazem parte dos acordos;
- O valor contábil, e correspondentes rubricas pelas quais os fornecedores já receberam pagamento daqueles que fornecem o financiamento;
- As faixas das datas de vencimento dos pagamentos para os passivos financeiros que fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores e contas a pagar comparáveis que não fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores;
- Informações sobre o risco de liquidez.

As alterações, que contêm medidas de transição específicas para o primeiro período anual no qual a entidade aplica as alterações, são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

- (e) Alterações à IFRS 16 – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”

As alterações ao IFRS 16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências do CPC 47 (IFRS 15), para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor arrendatário determine ‘pagamentos de arrendamento’ ou ‘pagamentos de arrendamento revisados’ de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido pelo vendedor-arrendatário, após a data de início.

As alterações não afetam o ganho ou a perda reconhecida pelo vendedor-arrendatário relacionado ao término total ou parcial de um arrendamento. Sem essas novas exigências, um vendedor-arrendatário pode ter reconhecido um ganho sobre o direito de uso que retém exclusivamente devido à remensuração do passivo de arrendamento (por exemplo, após uma modificação ou mudança de arrendamento no prazo do arrendamento) que aplica as exigências gerais na IFRS 16.

Esse pode ter sido particularmente o caso em um retroarrendamento que inclui pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa.

Como parte das alterações, o IASB alterou o Exemplo Ilustrativo na IFRS 16 e acrescentou um novo exemplo para ilustrar a mensuração subsequente do ativo de direito de uso e passivo de arrendamento em uma transação de venda e retroarrendamento com pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa. Os exemplos ilustrativos também esclarecem que o passivo resultante de uma transação de venda e leaseback que se qualifica como venda na aplicação do CPC 47 (IFRS 15) é um passivo de arrendamento.

As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. Se o vendedor-arrendatário aplicar as alterações para um período anterior, ele deve divulgar esse fato. O vendedor-arrendatário aplica as alterações retrospectivamente de acordo com o CPC 23 (IAS 8) a transações de venda e leaseback celebradas após a data da adoção inicial, que é definida como o início do período anual de relatório no qual a entidade aplicou a IFRS 16 pela primeira vez.

Não é esperado pela Administração que a adoção das normas listadas acima tenha impacto relevante sobre as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia, em períodos futuros a partir de 1º de janeiro de 2024.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	6	2	1.167	4.505
Aplicações financeiras (a):	<u>1.190</u>	<u>698</u>	<u>6.268</u>	<u>21.517</u>
	<u>1.196</u>	<u>700</u>	<u>7.435</u>	<u>26.022</u>

- (a) As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário - CDB e operações compromissadas, remuneradas a taxas entre 62% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e para as quais não há restrições para resgate imediato.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contas a receber por serviços prestados (a)	7.188	5.786
Contas a receber por venda de imóveis (b)	<u>16.178</u>	<u>34.840</u>
	<u>23.366</u>	<u>40.626</u>
Ajuste a valor presente (c)	<u>(1.359)</u>	<u>(283)</u>
	<u>22.007</u>	<u>40.343</u>
Circulante	12.172	37.524
Não circulante	9.835	2.819

- (a) Contas a receber de clientes decorrentes de serviços de empreitada global, taxa de administração de obras, assistência técnica e comissão de vendas.
- (b) Saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades imobiliárias concluídas e em andamento. O saldo é atualizado pela variação do Nacional de Custo da Construção - INCC até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e juros pela Tabela Price de 12% ao ano, quando aplicável.
- (c) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC acumulado dos últimos 12 meses comparado com a média do NTB-B, dos dois o maior. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de 11,74% a.a. (em 31 de dezembro de 2022 - 6,18% a.a.)

Os saldos de recebíveis em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 apresentavam o seguinte cronograma de vencimentos:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Vencidas (a)		
Até 60 dias	1	1
De 61 a 90 dias	-	-
De 91 a 180 dias	1	-
De 181 a 365 dias	-	-
Acima de 365 dias	<u>73</u>	<u>-</u>
	75	1
A vencer		
2023	-	37.583
2024	12.096	2.759
Após 2025	<u>9.836</u>	<u>-</u>
	<u>22.007</u>	<u>40.343</u>

Os saldos vencidos, em sua maioria, são recebíveis de vendas de unidades imobiliárias, para os quais a Companhia tem atuado para a regularização da inadimplência. A Companhia possui expectativa de realização da totalidade do contas a receber.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Terrenos para futura incorporação (c)	-	-	160	5.402
Imóveis em construção (b)	-	-	9.881	44.351
Unidades concluídas (d)	-	-	5.671	-
Loteamento	211	211	548	544
Provisão para desvalorização de loteamentos a comercializar (a)	<u>(106)</u>	<u>(106)</u>	<u>(317)</u>	<u>(317)</u>
	<u>105</u>	<u>105</u>	<u>15.943</u>	<u>49.980</u>
Circulante	-	-	15.716	49.753
Não circulante	105	105	227	227

- (a) Saldo referente a provisão para desvalorização de loteamentos a vender.
- (b) Custos incorridos referente a obras em construção. Em 2022 o saldo referia-se aos empreendimentos Lindenberg Cambuí (SPE Viseu), Lindenberg Vila Mariana (SPE Barolo) e empreendimento Lindenberg Guarará (SPE Bari) localizado no bairro Jardim Paulista na cidade de São Paulo/SP, no qual teve o lançamento em outubro de 2022. Em 2023 o saldo refere-se somente ao empreendimento Lindenberg Guarará.
- (c) Em 31 de dezembro de 2023 há valores de custos de incorporação de terrenos no montante de R\$160 (R\$172 em 31 de dezembro de 2022). Em 2022, o saldo era composto por outorga onerosa com potencial construtivo de imóvel de 19.387m², adquirido em 16 de julho de 2022 da Fundação Maria Luisa e Oscar Americano, sendo que em 2023 foi cedido e transferido para Ezcál I Incorporação SPE Ltda. e Nova Prata Incorporadora Ltda., no valor total de R\$5.057.
- (d) Custos incorridos referente ao empreendimento Lindenberg Cambuí (SPE Viseu) localizado no bairro Cambuí na cidade de Campinas/SP, e ao empreendimento Lindenberg Vila Mariana (SPE Barolo) localizado no bairro de Vila Mariana na cidade de São Paulo/SP, os quais foram concluídos até junho de 2023.

A Administração da Companhia revisa trimestralmente o valor contábil dos seus terrenos e imóveis a comercializar em construção para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência de análise do valor realizável líquido e registra a provisão das possíveis perdas nos seus estoques.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

7. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CSLL retido a recuperar	34	34	554	338
IRRF sobre aplicação financeira	27	34	358	253
IRRF sobre serviços	89	90	1.043	694
Impostos diferidos	-	-	-	830
Outros impostos	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>225</u>	<u>131</u>
	<u><u>153</u></u>	<u><u>160</u></u>	<u><u>2.180</u></u>	<u><u>2.246</u></u>
Circulante	23	7	1.475	1.482
Não circulante	130	153	705	764

8. PARTES RELACIONADAS**8.1. Receitas com partes relacionadas**

Conforme demonstrado a seguir, a receita bruta é formada pela prestação de serviços e venda de unidades imobiliárias a terceiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 e parte das receitas de serviços prestados pela Companhia com suas controladas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 decorre de contratos firmados com suas coligadas, principalmente as sociedades investidas da controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita bruta com partes relacionadas	25.748	18.012
Receita bruta com terceiros	<u>76.673</u>	<u>139.070</u>
Total receita bruta (com efeito de AVP)	<u><u>102.421</u></u>	<u><u>157.082</u></u>
Representatividade das receitas com partes relacionadas	25,14%	11,47%

8.2. Contas a receber de partes relacionadas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Dividendos a receber</u>				
Amadora Incorporação Ltda.	-	-	130	130
<u>Reembolso de despesas (a)</u>				
Alto de Pinheiros Incorporadora Ltda.	-	16	-	16
Lion Incorporação Ltda.	-	24	-	24
Clermont Incorporação SPE Ltda.	-	118	-	118
Madiere Incorporação Ltda.	-	58	-	58
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	-	4	-	4
NDA Construções Ltda. / Alfacon Construções Ltda.	-	<u>116</u>	-	<u>116</u>
	<u>-</u>	<u><u>336</u></u>	<u>130</u>	<u><u>466</u></u>

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

- (a) Referente a reembolso de despesas sendo que os valores praticados são os mesmos de mercado e com realização dos valores até 31 de dezembro de 2023.

8.3. Débitos com partes relacionadas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Contas a pagar</u>				
Lindenberg São Paulo				
Incorporadora Ltda.(ii)	9.302	-	-	-
<u>Mútuo</u>				
EZ TEC Empreendimentos e				
Participações S.A. (i)	64.417	16.422	64.417	16.422
	<u>73.719</u>	<u>16.422</u>	<u>64.417</u>	<u>16.422</u>

- (i) Referem-se a concessão de empréstimo pela EZ TEC à Companhia no montante limite inicialmente contratado de R\$32.500 com vencimento final até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% ao ano, para que a Companhia cumpra com as suas obrigações de aporte, e de adiantamentos para futuros aumentos de capital na EZCAL Participações Ltda., na medida e proporção em que necessite de recursos, conforme contrato de mútuo de 16 de maio de 2022 (vide Nota 2 d. i). Em 28 de julho de 2023 houve aditivo do contrato de concessão no valor adicional de R\$32.500. A movimentação está apresentada abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	-
Captações, líquidas de impostos	16.152
Juros capitalizados (i)	<u>270</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>16.422</u>
Captações, líquidas de impostos	44.030
Juros capitalizados (i)	<u>3.965</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>64.417</u>

- (i) Juros capitalizados que foram alocados nos investimentos na controladora e no consolidado.
- (ii) Referente conta corrente com a Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. para manutenção das operações entre elas. Possui vencimento em 18 meses, sem juros.

8.4. Obrigações com parceiros em empreendimentos

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Sociedade em Conta de</u>				
<u>Participação (a)</u>				
Rimini Incorporação	31.450	25.831	31.450	25.831
Não circulante	<u>31.450</u>	<u>25.831</u>	<u>31.450</u>	<u>25.831</u>

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

(a) A Sociedade em Conta de Participação (SCPs) é o acordo entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no artigo 991 do Código Civil. Os acordos preveem que os sócios-participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação) parte do resultado mensal da SCP até a conclusão do seu fim específico. As participações dos sócios participantes são as seguintes para cada empreendimento:

- Rimini Incorporação - 9,14%

Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação das SCPs para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo anterior	25.831	25.378	25.831	25.378
Aportes (i)	-	-	-	12.663
Repasse pagos (i)	-	(2.287)	-	(14.950)
Repasse apurados no exercício	<u>5.619</u>	<u>2.740</u>	<u>5.619</u>	<u>2.740</u>
Saldo final	<u>31.450</u>	<u>25.831</u>	<u>31.450</u>	<u>25.831</u>

(i) No 2º trimestre de 2022, houve a constituição de SCP's no montante total de R\$12.633 na SPE Bari. Em 30 de novembro de 2022, após o registro da incorporação houve a baixa de SCP's por meio dos contratos de compra e venda de 5 unidades do empreendimento Lindenberg Guarará (SPE Bari).

8.5. Remuneração da administração e diretores

Em Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 24 de abril de 2023, foi aprovada a remuneração global máxima anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2023 em até R\$6.750. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante pago aos administradores foi de R\$2.874 na Controladora e de R\$3.709 no Consolidado (R\$2.640 Controladora e R\$3.473 no Consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022), registrados na rubrica despesas administrativas, mencionadas na Nota explicativa nº 20.

9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS COM INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Investimentos em controladas e coligadas				
(a)	142.595	107.052	152.761	99.220
Ágio sobre investimentos (b)	7.085	-	7.085	-
Encargos capitalizados	<u>6.471</u>	<u>4.821</u>	<u>6.568</u>	<u>4.821</u>
	156.151	111.873	166.414	104.041
Provisão para perdas com controladas e coligadas (a)	-	(35)	(85)	(80)
	<u>156.151</u>	<u>111.838</u>	<u>166.329</u>	<u>103.961</u>

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

- (a) Participações societárias avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Quando o patrimônio líquido está negativo, são apresentadas no passivo não circulante na conta de provisão para perdas com investimentos.
- (b) Em junho de 2023 a Companhia comprou 10% da participação na sociedade Caldas Novas Incorporadora pelo valor de R\$27.135 conforme 4ª alteração de contrato social e, adicionalmente cedeu e transferiu as quotas de capital social pelo valor de R\$24.417 para EZCAL Participações Ltda. conforme 5ª alteração de contrato social. Esse movimento gerou ágio no valor de R\$2.718 que será amortizado conforme percentual de andamento de obra do empreendimento. Adicionalmente o valor amortizado até 31 de dezembro de 2023 é de R\$326. Em novembro de 2023 a Companhia comprou 25% da participação na sociedade Nova Prata Incorporadora Ltda pelo valor de R\$17.460 conforme 5ª alteração de contrato social e, adicionalmente cedeu e transferiu as quotas de capital social pelo valor de R\$12.767 para EZCAL Participações Ltda. conforme 6ª alteração de contrato social. Esse movimento gerou ágio no valor de R\$4.693 que será amortizado conforme percentual de andamento de obra do futuro empreendimento.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

As principais informações das participações societárias diretas e a composição dos investimentos, são como segue:

	Controladora - 31 de dezembro de 2023								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
Controladas									
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	42	95	2	-	135	7	100%	135	7
CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	8.694	1.628	6.959	1.405	1.958	(4.974)	100%	1.958	(4.974)
Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.	26.847	35.287	26.570	33.692	1.873	16.545	100%	1.873	16.545
Lindenberg Vendas Ltda.	804	95	136	-	763	2.599	100%	763	2.599
Coligadas diretas									
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	371.775	10.996	31.362	2.613	348.797	61.439	15%	52.320	9.216
EZCAL Participações Ltda.	93.029	125.615	20.866	26.686	171.092	9.223	50%	85.546	4.612
								<u>142.595</u>	<u>28.005</u>
Encargos financeiros capitalizados								6.471	(5.930)
Ágio sobre investimentos								<u>7.085</u>	<u>-</u>
Investimentos em controladas e coligadas diretas								<u>156.151</u>	<u>22.075</u>
	Consolidado - 31 de dezembro de 2023								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
Coligadas									
Amadora Incorporação Ltda.	199	269	1.306	11	(849)	(19)	10%	(85)	(2)
Aosta Incorporação Ltda.	67.736	140	16.603	908	50.365	12.579	35%	14.794	4.403
Lion Incorporação Ltda.	1	56	-	-	57	(81)	40%	23	(33)
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	371.775	10.996	31.362	2.613	348.797	61.439	15%	52.320	9.216
EZCAL Participações Ltda.	93.029	125.615	20.866	26.686	171.092	9.223	50%	85.546	4.612
SPE Bandeira Incorporação S.A. (a)									722
Laurenza Incorporação Ltda.	212	-	1	-	211	(27)	37%	78	(10)
								<u>152.676</u>	<u>18.908</u>
Encargos financeiros capitalizados								6.568	(5.416)
Ágio sobre investimentos								<u>7.085</u>	<u>-</u>
Investimentos em coligadas								<u>166.329</u>	<u>13.492</u>
Provisão para perdas com coligadas								<u>(85)</u>	<u>-</u>

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

- a) Em 29 de dezembro de 2023 houve a compra da totalidade das ações detidas pelas sócias Kinea CO-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário e CM Corporate Participações Ltda. da SPE Bandeira, que passou a ser controlada pela Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda. O saldo reconhecido no resultado de equivalência como coligada é de R\$722.

	Controladora - 31 de dezembro de 2022								
	Ativo		Passivo		Patrimônio	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	líquido (negativo)				
<u>Controladas</u>									
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	28	114	8	1	133	(3)	100%	133	(3)
CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	14.437	3.096	5.316	1.217	11.000	(2.928)	100%	11.000	(2.928)
Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.	100.638	28.307	38.780	67.024	23.141	21.556	100%	23.140	21.557
Lindenberg Vendas Ltda.	28	9	73	-	(36)	315	100%	(36)	315
<u>Coligadas diretas</u>									
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	250.385	71.209	31.463	2.772	287.359	30.732	15%	43.104	4.494
EZCAL Participações Ltda.	90.563	1.779	1.157	31.835	59.350	(4.043)	50%	29.675	(2.022)
								107.016	21.413
Encargos financeiros capitalizados								4.821	-
Investimentos em coligadas								111.873	21.413
Provisão para perdas com coligadas								(36)	-

	Consolidado - 31 de dezembro de 2022								
	Ativo		Passivo		Patrimônio	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	líquido (negativo)				
<u>Coligadas</u>									
Amadora Incorporação Ltda.	190	376	1.356	15	(805)	32	10%	(81)	3
Aosta Incorporação Ltda.	79.653	7.753	27.773	424	59.209	(460)	35%	18.443	(231)
Lion Incorporação Ltda.	81	-	-	-	81	(10)	40%	36	(4)
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	250.385	71.209	31.463	2.772	287.359	30.732	15%	43.104	4.494
EZCAL Participações Ltda.	90.563	1.779	1.157	31.835	59.350	(4.043)	50%	29.675	(2.022)
SPE Bandeira Incorporação S.A.	71.016	7	6.522	48.814	15.687	6.100	49%	7.686	2.989
Valencia Incorporação Ltda.	5	249	-	(1)	255	(5)	50%	127	(3)
Laurenza Incorporação Ltda.	411	-	8	-	403	39	37%	149	1.228
								99.220	6.454
Encargos financeiros capitalizados								4.821	-
Investimentos em coligadas								104.041	6.454
Provisão para perdas com coligadas								(81)	-

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldos no início do exercício	111.838	79.350	103.962	64.045
Venda de participação em investimentos (i)	-	-	-	(9.232)
Compra de participação em investimentos (ii)	44.596	-	44.596	-
Aporte de participação em investimentos (ii)	(37.184)	-	(37.184)	-
Ágio de participação em investimentos (ii)	(327)	-	(327)	-
Integralização de capital em controladas e investidas	38.948	31.695	46.450	44.779
Integralização (Devolução) do adiantamento para futuro aumento de capital	(31.375)	54.050	(66)	19
Dividendos recebidos	-	(76.799)	(11.762)	(4.233)
Equivalência patrimonial	28.005	21.413	18.908	6.454
Encargos financeiros capitalizados	7.580	6.285	7.168	6.285
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados ao resultado - equivalência	(5.930)	(4.156)	(5.416)	(4.156)
Saldos no fim do exercício	156.151	111.838	166.329	103.961

- (i) Em 1 de setembro de 2022 a Companhia, por meio da sua controlada Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda. vendeu a totalidade de suas quotas da sociedade na Gregório Empreendimento Imobiliário SPE Ltda ("Gregório"). para a controlada em conjunto EZCAL Participações Ltda. conforme 3ª alteração de contrato social. A negociação de venda foi efetuada com base no acervo líquido que constava do balanço patrimonial em 01 de setembro de 2022 da Gregório, o qual correspondia a um montante total de R\$9.232 registrado nos livros contábeis da Empresa e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essa venda gerou um resultado de R\$1.768.
- (ii) Em junho de 2023 a Companhia comprou 10% da participação na sociedade Caldas Novas Incorporadora pelo valor de R\$27.135 conforme 4ª alteração de contrato social e, adicionalmente cedeu e transferiu as quotas de capital social pelo valor de R\$24.417 para EZCAL Participações Ltda. conforme 5ª alteração de contrato social. Esse movimento gerou ágio no valor de R\$2.718 que será amortizado conforme percentual de andamento de obra do empreendimento. Adicionalmente o valor amortizado até 31 de dezembro de 2023 é de R\$327. Em novembro de 2023 a Companhia comprou 25% da participação na sociedade Nova Prata Incorporadora Ltda pelo valor de R\$17.460 conforme 5ª alteração de contrato social e, adicionalmente cedeu e transferiu as quotas de capital social pelo valor de R\$12.767 para EZCAL Participações Ltda. conforme 6ª alteração de contrato social. Esse movimento gerou ágio no valor de R\$4.693 que será amortizado conforme percentual de andamento de obra do futuro empreendimento.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

10. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS PARCELADAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV	-	306	-	306
	<u>-</u>	<u>306</u>	<u>-</u>	<u>306</u>
Circulante	-	167	-	167
Não circulante	-	139	-	139

As movimentações das obrigações tributárias parceladas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foram como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldos no início do exercício	306	447	306	547
Juros provisionados	14	21	14	23
Amortização do principal e juros	(320)	(162)	(320)	(264)
Saldos no fim do exercício	<u>-</u>	<u>306</u>	<u>-</u>	<u>306</u>

Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941/09 e da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/09, a Receita Federal do Brasil instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de REFIS IV. A opção pelos parcelamentos de que trata essa Lei importa confissão irrevogável e irretroatável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Esse programa permite o parcelamento, em até 180 meses, de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Em 27 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a opção pelo parcelamento, com prazo que varia entre 30 e 180 meses, dependendo da natureza dos débitos e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada à inexistência de atraso no pagamento das parcelas e, no que for aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Esse parcelamento prevê, entre outros: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social dos valores remanescentes de multa e juros. Em dezembro de 2023 houve a quitação do parcelamento.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

11. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Bari Incorporação Ltda. (b)	-	1.890
Permuta financeira a pagar (a)	<u>861</u>	<u>7.756</u>
	<u><u>861</u></u>	<u><u>9.646</u></u>

- a) Aquisição de imóvel em 22 de janeiro de 2019 a Rua Barreto Leme, nº2.175, Cambuí/Campinas no valor de R\$16.745 que serão pagos com permuta financeira de 24% do VGV - Volume Geral de Vendas e 24 parcelas mensais de R\$43 corrigida pelo IGP-M.
- b) Aquisição de 12 lotes em 2022 na Rua Guarará, São Paulo/SP para empreendimento na SPE Bari, no valor de R\$57.414 já pagos até 31 de dezembro de 2023. Adicionalmente, a negociação envolveu permuta física com vencimentos até julho de 2025, no montante de R\$45.872, sendo incorrido R\$32.150 até 31 de dezembro de 2023 conforme percentual de andamento da obra (POC), classificada na rubrica de adiantamentos de clientes.

12. PROVISÕES PARA GARANTIAS E DEMANDAS JUDICIAIS

	<u>Controladora</u>		
	<u>Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (b)</u>	<u>Provisão para garantia (a)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	12.753	-	12.753
Variações líquidas no período	<u>(1.152)</u>	<u>-</u>	<u>(1.152)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u><u>11.601</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>11.601</u></u>
	<u>Consolidado</u>		
	<u>Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (b)</u>	<u>Provisão para garantia (a)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	12.753	3.523	16.276
Variações líquidas no período	<u>(1.152)</u>	<u>1.242</u>	<u>90</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u><u>11.601</u></u>	<u><u>4.765</u></u>	<u><u>16.366</u></u>
Circulante em			
31 de dezembro de 2023	-	2.935	2.935
Não circulante em			
31 de dezembro de 2023	11.601	1.830	13.431
Circulante em			
31 de dezembro de 2022	-	2.400	2.400
Não circulante em			
31 de dezembro de 2022	12.753	1.123	13.876

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

- (a) A Companhia concede garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, pelo período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida considerando a estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão para garantias é registrada na controlada ao longo da construção dos empreendimentos administrados pela Companhia e, após a entrega destes, tem início o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controlada, e na data da prestação do serviço o custo é reconhecido no resultado na rubrica de manutenção de obras concluídas (Vide Nota 20).
- (b) São representados os processos classificados com o risco de perda provável:

	Controladora e consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Trabalhista	1.676	3.788
Tributário	443	348
Cível	<u>9.482</u>	<u>8.617</u>
	<u>11.601</u>	<u>12.753</u>

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos. A provisão é estabelecida por valores atualizados, para processos trabalhistas, cíveis e tributários em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia, para os casos em que a perda é considerada provável. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mensurou com base na avaliação de especialistas e nas condições processuais de cada ação o montante de R\$15.192 de contingências classificadas com o risco de perda possível às quais não foram provisionadas (R\$16.541 em 31 de dezembro de 2022).

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI				
(a)	8.148	33.970	22.771	50.053
“SWAP” (b)	-	-	-	(84)
Cédula de Crédito Bancário - CCB (b)	-	-	21.632	20.020
Financiamento à construção de empreendimento SFH (c)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28.178</u>
	<u>8.148</u>	<u>33.970</u>	<u>44.403</u>	<u>98.167</u>
Circulante	30	-	17.160	39.242
Não circulante	8.118	33.970	27.243	58.925

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

- a) Em 22 de março de 2022, a Companhia realizou suas emissões das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de março de 2022. A colocação dos CRIs no mercado em série única ocorreu por meio da oferta simples de 50.000 notas comerciais com valor unitário de R\$1.000, perfazendo R\$50.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários as Notas Comerciais da emissão contam com garantia representada pela alienação fiduciária de participações das cedentes fiduciárias (investidas da Controladora: SPE Bandeira, SPE Barolo, SPE Viseu). As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão sujeitas a uma taxa de juros de 8,15% ao ano com correção monetária pelo IPCA e cujo vencimento será em parcela única em junho de 2026. No exercício de 2022 houve a amortização parcial no valor de R\$16.201 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi pago o montante de R\$25.651.

A Companhia por meio de sua controlada Lindenberg São Paulo realizou a primeira emissão de notas comerciais, para colocação privada, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de setembro de 2022, que se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários com consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários em uma única série, da 95ª emissão da VERT Companhia Securitizadora no valor de R\$15.585. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários as Notas Comerciais da emissão contam com garantia representada pela alienação fiduciária de participação de cedente fiduciária (investida da Controladora: SPE Aosta). As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão a uma taxa de 10,25% ao ano com correção monetária pelo IPCA e cujo vencimento será em parcela única em dezembro de 2027.

- b) A Companhia por meio de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel que conta com garantia representada pela cessão fiduciária de Direitos creditórios da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade da cedente fiduciária (investida da Controladora: Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.) com garantia de alienação fiduciária dos imóveis da SPE Viseu, conforme composição abaixo:

- Em 16/07/2022 o valor nominal de R\$4.000 sujeitas à variação do CDI, acrescida de 5,54% ao ano e cujo vencimento será em 6 parcelas mensais com a primeira em 1º de agosto de 2022.
- Em 20/09/2022 o valor nominal de R\$6.000 sujeitas à variação do CDI, acrescida de 5,78% ao ano e cujo vencimento será em 12 parcelas mensais com a primeira em 1º de outubro de 2022.

Em 11 de maio de 2022 ocorreu o aditamento às cédulas de crédito bancário alterando o vencimento para 13 de maio de 2025 e a taxa para 5,54% ao ano. Em 30 de novembro de 2022 houve liquidação da linha de crédito de valor nominal de R\$10.000 contraída em 30 de abril de 2022.

Adicionalmente, em 20 de junho de 2022, a Companhia por meio de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda, de valor nominal em moeda estrangeira USD 1.947 com taxa cambial contratada de dólar norte-americano de R\$5,1350. A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos (“swap”) visando à troca da exposição da variação cambial pela variação do CDI atrelada à remuneração do empréstimo Cédula de Crédito Bancário – CCB sujeitas à variação do CDI, acrescida de 4,15% ao ano e cujo vencimento será em 18 parcelas mensais com a primeira em julho de 2022.

Em 30 de novembro de 2022, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda, de valor nominal R\$5.600, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,17% ao ano e cujo vencimento será em 24 parcelas mensais com a primeira em janeiro de 2023.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Em 22 de dezembro de 2022, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda, de valor nominal R\$3.000, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,90% ao ano e cujo vencimento será em 30 parcelas mensais com a primeira em julho de 2023.

Em 29 de maio de 2023, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A., de valor nominal R\$4.800, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,28% ao ano e cujo vencimento será em 22 parcelas mensais com a primeira em julho de 2023.

Em 01 de junho de 2023, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A., de valor nominal R\$5.000, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 4,91% ao ano e cujo vencimento será em 18 parcelas mensais com a primeira em fevereiro de 2024.

Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda, de valor nominal R\$6.000, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 2,60% ao ano e cujo vencimento será em 1 parcela com vencimento em março de 2024.

- c) Financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias do empreendimento Vila Mariana (SPE Barolo), garantidos pela hipoteca do respectivo empreendimento imobiliário financiado. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR + Selic Taxa aa. (Condições: Selic aa. < 2,25% = 4,4% a.a., Selic a.a. >8,5% = 8,95% a.a. e, Selic a.a. >= 2,25% e <8,5% a taxa de juros oscila entre 4,41% aa. e 8,94% aa. Em junho de 2023 houve a liquidação desta operação.

d) Cláusulas contratuais restritivas

A operação do CRI OPEA possui cláusula restritiva “covenant” e a Companhia no mês de referência dezembro de 2023 (apuração abril de 2024) foi dispensada da verificação do “covenant” financeiro previsto na cláusula 6.4 dos termos de emissão de notas comerciais (conforme definido no termo de securitização), sem que isso caracterize um evento de vencimento antecipado das notas comerciais, conforme o “waiver” obtido junto ao credor. Para as demais operações de CRIs e SFH não há cláusulas restritivas.

O “covenant” financeiro será apurado de acordo com os seguintes critérios: DFL (Dívida Financeira Líquida) / PL <= Resultados, onde DFL = Endividamento Financeiro Bruto - Caixa.

Em 31 de dezembro de 2023 a dívida líquida da Companhia era de R\$101.385 e o Patrimônio Líquido de R\$31.311, resultando em um indicador de 3,2 x, sendo acima do índice previsto para o mês de referência de 2,0 x.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante, existentes em 31 de dezembro de 2023:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2025	-	4.494
2026	8.118	8.126
2027	-	14.623
Total	<u>8.118</u>	<u>27.243</u>

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldos no início do exercício	33.970	29.022	98.167	87.097
(+) Liberação	-	50.122	15.682	83.799
(-) Amortização principal	(25.651)	(44.589)	(72.207)	(72.559)
(-) Variação cambial	-	-	-	(601)
(+) Encargos financeiros não capitalizados	-	-	1.724	1.016
(+) Encargos financeiros capitalizados	3.615	5.715	5.596	5.715
(-) Juros pagos	(3.786)	(7.009)	(4.559)	(7.009)
(-) Amortização de gastos com CRI	-	709	-	709
Saldos no fim do exercício	<u>8.148</u>	<u>33.970</u>	<u>44.403</u>	<u>98.167</u>

14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Obrigações trabalhistas</u>				
Provisão para participação nos lucros (PLR)	200	-	1.160	785
Provisão para férias	-	-	1.716	1.711
Provisão p/13º salário	-	-	-	-
Imposto de renda	46	46	485	458
FGTS a recolher	-	-	-	1
INSS a recolher	3	3	148	143
<u>Obrigações tributárias</u>				
RET recolher	-	-	38	690
COFINS a recolher	4	6	288	303
Contribuição social a recolher	-	-	110	98
Imposto de renda a recolher	1	3	141	144
PIS a recolher	1	-	62	65
Outros impostos	3	7	318	373
	<u>257</u>	<u>65</u>	<u>4.466</u>	<u>4.771</u>
Circulante	257	65	4.228	4.675
Não circulante	-	-	238	96

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos das contas a receber decorrentes da venda de imóveis e a permutas, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante. Adicionalmente, o saldo de permutas em 31 de dezembro de 2023 é de R\$13.722.

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social correntes é como segue:

A Administração não registrou impostos diferidos ativos sobre a base prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social acumulada, no montante de R\$19.556 em 31 de dezembro de 2023 (R\$15.510 em 31 de dezembro de 2022) na Controladora por não haver perspectiva de resultados tributáveis futuros.

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	9.678	7.000
<i>Alíquota nominal</i>	34%	34%
Imposto a alíquota nominal	(3.291)	(2.380)
Ajustes:		
Equivalência patrimonial	9.522	7.280
Adições e exclusões permanentes, líquido	(1.910)	(932)
Adições e exclusões temporárias, líquido	(286)	(521)
Crédito fiscal sobre a base de prejuízos fiscais e diferenças temporárias não constituído	<u>(4.035)</u>	<u>(3.447)</u>
Despesa do imposto de renda e contribuição social:	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita de Incorporação Imobiliária	68.919	127.243
<i>Alíquota Nominal</i>	<u>1,92%</u>	<u>1,92%</u>
Regime especial de <i>tributação</i> (RET)	(1.323)	(2.443)
Receita de prestação de serviços	32.749	1.054
<i>Alíquota Nominal</i>	<u>10,88%</u>	<u>10,88%</u>
Lucro presumido	<u>(3.563)</u>	<u>(115)</u>
Total lucro presumido	<u>(3.563)</u>	<u>(115)</u>
Total imposto RET + Lucro Presumido	<u>(4.886)</u>	<u>(2.292)</u>
Outros	<u>2.166</u>	<u>716</u>
Despesa do imposto de renda e contribuição social no resultado	<u>(2.720)</u>	<u>(1.576)</u>
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(2.313)	(1.848)
Diferido	(407)	272

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

17.1. Capital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é de R\$13.153, totalmente integralizado, representado por 3.720.971 ações ordinárias, sem valor nominal. As ações possuem as seguintes características:

Ação preferencial

A Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral que, na Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) e na Assembleia Especial de titulares de ações preferenciais (“AGEsp”) realizadas em 28 de abril de 2022 foram aprovadas a conversão da totalidade das ações preferenciais de emissão da Companhia em ações ordinárias, na proporção de 1 (uma) ação para cada 1 (uma) ação ordinária.

Ação ordinária

As ações ordinárias conferem o direito a um voto nas Assembleias Gerais ou o direito ao voto múltiplo nos casos e na forma previstos em lei. As ações ordinárias conferem direito ao recebimento de dividendos. Em 31 de dezembro de 2023, a composição das ações ordinárias da Companhia está demonstrada da seguinte forma:

Acionistas	Ações ordinárias	Capital votante - %
Lindenberg Investimentos Ltda.	3.267.735	87,82%
Marcos Ribeiro Simon	226.538	6,09%
Outros acionistas	226.698	6,09%
	3.720.971	100%

Nas comunicações realizadas no dia 28 de abril de 2022, foi deliberado o desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia, à razão de 1 para 5 com a inclusão da previsão de capital autorizado no estatuto social da Companhia, nos termos dos artigos 75 e 168 da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, também foi aprovado a emissão de bônus de subscrição, como vantagem adicional às ações a serem subscritas no âmbito do aumento de capital.

Em 25 de julho de 2022 foi homologado o aumento de capital da Companhia no valor de R\$9.153 por meio da subscrição e integralização de 1.860.376 novas ações ordinárias conforme Ata de Reunião do Conselho da Administração.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

17.2. Destinação dos lucros

No fim do exercício social é constituída a título de reserva legal, 5% do lucro líquido do exercício até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. Após a constituição da reserva, a participação proporcional de 25% do lucro remanescente será destinada a dividendos. Em 24 de abril de 2023, a Companhia aprovou o orçamento de capital para o exercício social de 2023 no valor de R\$4.987 e remuneração anual e global dos administradores da Companhia em até R\$6.750. A destinação de lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a ser aprovada em Assembleia de Acionistas é como segue:

	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do exercício	9.678
Reserva legal - 5%	(484)
Lucro líquido após constituição da reserva Legal	<u>9.194</u>
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(2.299)
Retenção de lucros - Lucros a disposição da assembleia	<u>6.895</u>
	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia constituiu reserva de lucros. A Administração propõe que seja feito aumento de capital no valor de R\$13.153, sem emissão de novas ações, a ser aprovado em Assembleia de Acionistas, conforme Lei 6.404 das Sociedades por Ações nos termos do artigo 199.

17.3. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação (aprovado pela Deliberação CVM nº 636/2010 - Resultado por ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022. O cálculo básico por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizadas no cálculo do lucro por ação básico e diluído:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro líquido do exercício	9.678	7.000
Média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação (*)	3.720.971	2.356.644
Lucro líquido do exercício por ação - básico e diluído, em R\$	2,60	2,97

(*) Média ponderada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi ajustada com base no desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias entre a data do balanço patrimonial e a data de conclusão dessas demonstrações financeiras.

18. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 possui a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita de imóveis vendidos	-	-	70.010	126.928
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(1.076)	315
(-) Impostos sobre vendas de imóveis (a)	-	-	(2.120)	(1.446)
	-	-	<u>66.814</u>	<u>125.797</u>
Receita de serviços prestados (b)	-	-	31.389	24.215
Receita de assistência técnica	-	-	1.361	2.429
(-) Impostos sobre serviços (a)	-	-	(3.852)	(3.248)
	-	-	<u>28.898</u>	<u>23.396</u>
	-	-	<u>95.172</u>	<u>149.193</u>

(a) Os impostos incidentes sobre as receitas são: Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto Sobre Serviços - ISS, INSS sobre faturamento e RET - Regime Especial de Tributação, Lei nº10.931/2004.

(b) Os serviços prestados referem-se, principalmente, à administração da incorporação, construção, assistência técnica e administração de obras e foram contratados a taxas que variam de 8% a 9% do custo das obras.

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aplicações financeiras	124	123	1.482	1.375
Variação monetária ativa	1.606	1.108	1.050	2.353
Juros ativos	224	42	1.772	577
Impostos sobre receita financeira	(27)	(57)	(37)	(82)
Total das receitas financeiras	<u>1.927</u>	<u>1.216</u>	<u>4.267</u>	<u>4.223</u>
Variação monetária passiva	-	-	-	(653)
Despesas bancárias	1	(395)	(375)	(319)
Descontos concedidos	-	-	-	(40)
Juros passivos	(133)	(4.890)	(3.276)	(9.517)
Resultado para investidores com SCP	<u>(5.619)</u>	<u>(2.740)</u>	<u>(5.619)</u>	<u>(2.740)</u>
Total das despesas financeiras	<u>(5.751)</u>	<u>(8.025)</u>	<u>(9.270)</u>	<u>(13.269)</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(3.824)</u>	<u>(6.809)</u>	<u>(5.003)</u>	<u>(9.046)</u>

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Unidades imobiliárias vendidas	-	-	(48.419)	(98.414)
Pessoal	(680)	(227)	(23.362)	(22.036)
Perdas com processo judicial	(2.762)	(846)	(4.372)	(1.128)
Pró-labore	(2.645)	(2.640)	(3.415)	(3.473)
Serviços de terceiros	(1.487)	(2.221)	(2.736)	(3.353)
Perda de Créditos a Receber	(1.994)	(4.022)	(1.994)	(4.022)
Outras receitas (despesas), líquidas	(169)	(119)	(1.734)	(1.138)
Provisão para garantia de obra	-	-	(1.242)	(1.776)
Custos Com Incorporação	-	-	(1.223)	(1.709)
Despesas comerciais	-	-	(854)	(1.033)
Publicidade e propaganda	-	-	(847)	(1.020)
Despesas com depreciação e amortização	(326)	-	(704)	(341)
Despesas de informática	(4)	(17)	(633)	(490)
Despesas com stand e decorado	-	-	(513)	(2.174)
Comissões	-	-	(462)	(1.011)
Manutenção de obra concluída	342	(2)	(450)	(959)
Reembolso de despesas	-	-	5	1.699
Reversão (provisão) para demandas judiciais	1.152	2.490	1.152	2.490
Resultado na venda de investimentos	-	-	-	1.863
	<u>(8.573)</u>	<u>(7.604)</u>	<u>(91.803)</u>	<u>(138.025)</u>
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-	-	(62.938)	(114.077)
Despesas administrativas e gerais	(6.524)	(3.582)	(24.139)	(16.658)
Despesas comerciais	-	-	(2.677)	(5.239)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(2.049)	(4.022)	(2.049)	(2.051)
	<u>(8.573)</u>	<u>(7.604)</u>	<u>(91.803)</u>	<u>(138.025)</u>

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**21.1. Considerações sobre riscos**Riscos de crédito e de realização

Esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente, há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mas ainda pode depender, embora de forma reduzida de obtenção de empréstimos com terceiros e com o acionista controlador para seu equilíbrio financeiro. Eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Subscrição de Bônus

Em 25 de julho de 2022, houve a formalização a homologação da emissão e atribuição de 3.720.752 bônus de subscrição (3.336.890, foram cedidos pela Lindenberg Investimentos Ltda. para EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. - (Vide Nota 2(d)(ii)), na forma escritural e nominativa, como vantagem adicional aos subscritores das ações do aumento de capital, de modo que, para cada 1 (uma) nova ação ordinária subscrita, foram entregues 2 (dois) bônus de subscrição. Os bônus de subscrição foram emitidos e creditados em nome dos subscritores. A Companhia realizou a avaliação da operação e não identificou o impacto contábil da transação nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

21.2. Valorização dos instrumentos financeiros

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras) e saldo a receber de clientes são considerados instrumentos financeiros cujos valores de mercado são substancialmente similares aos saldos contábeis. O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado.

Os juros sobre os financiamentos estão na média praticada atualmente pelo mercado e os saldos estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados.

21.3. Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

- Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	Nível 2	1.196	700	7.435	26.022	(*)
Contas a receber de clientes (Nota 5)	Nível 3	-	-	22.007	40.343	(**)
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 8.2)	Nível 3	-	336	130	466	(**)
		<u>1.196</u>	<u>1.036</u>	<u>29.572</u>	<u>66.831</u>	
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	Nível 3	8.148	33.970	44.403	98.167	(**)
Fornecedores	Nível 3	161	154	2.714	2.078	(**)
Arrendamentos a pagar	Nível 3	-	-	323	148	(**)
Obrigação por aquisição de terrenos (Nota 11)	Nível 3	-	-	861	9.646	(**)
Obrigação com parceiros em empreendimentos (Nota 8.4)	Nível 3	31.450	25.831	31.450	25.831	(**)
Débitos com partes relacionadas (Nota 8.3)	Nível 3	73.719	16.422	64.417	16.422	(**)
Demais passivos	Nível 3	54	54	122	64	(**)
		<u>113.532</u>	<u>76.431</u>	<u>144.290</u>	<u>152.356</u>	

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

21.4. Operações com instrumentos derivativos

A Companhia e suas controladas possuíam operações de derivativos sobre a captação do empréstimo valor nominal em moeda estrangeira USD 1.947 com taxa cambial contratada de dólar norte-americano de R\$5,1350, mencionado na nota explicativa nº 13, sendo que é política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos (“swap”) visando à troca da exposição da variação cambial pela variação do CDI atrelada à remuneração do empréstimo Cédula de Crédito Bancário - CCB (Banco ABC). Em dezembro de 2023 essa operação foi liquidada.

Análise da sensibilidade das aplicações financeiras

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI adicionado aos juros divulgados na nota explicativa nº 4 para capital de giro e pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção - INCC (Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV) até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M (Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV) incidentes no contas a receber por venda de imóveis, divulgados na nota explicativa nº 5.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas aplicações e contas a receber por venda de imóveis ao qual a Companhia está exposta, foram definidos três cenários diferentes. Com base nas taxas do CDI, IGP-M e INCC vigentes em 31 de dezembro de 2023 (Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV), foi definido o cenário provável para um período de 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo consolidado de aplicações financeiras e contas a receber por venda de imóveis apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros e IGPM:

	Risco	Cenário provável (valor contábil projetado)				
		Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário projetado	Cenário 25%	Cenário 50%
Aplicações financeiras	CDI (a.a.)	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
Posição contábil em 31/12/2023 - R\$6.268		3.134	4.701	6.268	7.835	9.402
Contas a receber (líquido de AVP) por venda de imóveis em construção	INCC-M (a.m.)	0,13%	0,19%	0,26%	0,32%	0,39%
Posição contábil em 31/12/2023 - R\$14.709		7.354	11.032	14.709	18.386	22.063
Contas a receber por venda de imóveis concluídos	IGP-M (a.m.)	0,37%	0,56%	0,74%	0,93%	1,11%
Posição contábil em 31/12/2023 - R\$110		55	82	110	137	165
Empréstimos e financiamentos	CDI (a.a.)	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
Posição contábil em 31/12/2023 - R\$44.403		22.202	33.302	44.403	55.504	66.605
Permuta financeira	INCC-M (a.m.)	0,13%	0,19%	0,26%	0,32%	0,39%
Posição contábil em 31/12/2023 - R\$861		431	646	861	1.076	1.292

22. SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As coberturas de seguros em 31 de dezembro de 2023 estão demonstradas a seguir:

- (a) Riscos de engenharia - R\$526.916.
- (b) Responsabilidade cível - R\$50.894 - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.
- (c) Riscos patrimoniais - R\$3.000.

23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Para fins de análise e gerenciamento das operações, a Companhia é dividida em unidades de negócio, com base em vendas de imóveis e serviços, com dois segmentos operacionais sujeitos à divulgação de informações. As principais características para cada segmento são:

- Segmento de prestação de serviços - A Companhia realiza a atividade de prestação de serviço por empreitada ou administração, gerenciamento da obra e execução e acompanhamento dos serviços relativos à assistência técnica. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base no estágio de execução das obras (medição financeira), conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.7.
- Segmento de vendas de imóveis - A Companhia realiza vendas de unidades imobiliárias, residenciais de alto e médio padrão, no qual a receita é reconhecida pelo método de apropriação imobiliária, conforme mencionado na Nota Explicativa nº3.8.

A Companhia desenvolve suas operações exclusivamente em território nacional e, devido às características do negócio não existe concentração de prestação de serviços em determinados clientes.

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Demonstração do resultado por segmento - Consolidado

	31/12/2023			31/12/2022		
	Prestação de serviços (a)	Incorporação imobiliária	Consolidado	Prestação de serviços	Incorporação imobiliária	Consolidado
Receita bruta	32.750	72.720	105.470	26.644	130.438	157.082
(-) Deduções	(3.762)	(5.997)	(9.759)	(3.249)	(4.640)	(7.889)
Receita líquida	28.988	66.723	95.712	23.395	125.798	149.193
Custos	(13.198)	(49.740)	(62.938)	(13.688)	(100.389)	(114.077)
Outras receitas (despesas) operacionais	(25.077)	(3.788)	(28.865)	(20.310)	(3.638)	(23.948)
Equivalência patrimonial	(2.375)	15.867	13.492	(2.613)	9.067	6.454
Resultado financeiro	85	(5.088)	(5.003)	371	(9.417)	(9.046)
Imposto de renda e contribuição social	(2.300)	(419)	(2.720)	(1.426)	(150)	(1.576)
Lucro (prejuízo) líquido	(14.876)	23.554	9.678	(14.271)	21.271	7.000
Ativo total consolidado	156.171	62.135	218.306	98.456	128.764	227.220
Passivo total consolidado	127.014	60.261	187.275	97.945	105.624	203.569
Patrimônio líquido	29.157	1.873	31.030	510	23.141	23.651

(a) O segmento de prestação de serviços apresentou resultado negativo pois não realiza faturamento de taxas para as SPEs que são 100% controladas pela Companhia.

24. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações anuais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações anuais:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Promitentes de vendas de unidades imobiliárias	16.142	34.793
Total a receber	16.142	34.793
a - (+) Receita de Vendas Contratadas	464.245	243.407
b - (-) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	(432.431)	(202.918)
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	31.814	40.489
(=) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
a - (+) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	325.503	183.470
b - (-) Custo de construção Incorridos	(299.487)	(150.632)
(=) Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a - b)	26.016	32.838

Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	91%	80%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	18%	19%
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar		
a - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	121.636	58.312
b - Custo de construção Incorridos	<u>(117.545)</u>	<u>(43.524)</u>
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a-b)	<u>4.091</u>	<u>14.788</u>

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia (controladora e consolidado) e coligadas para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos será definido tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de dezembro de 2023 não há saldo de compromissos com aquisição de terrenos.

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção da Companhia (Controladora e consolidado) e suas e coligadas. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em 31 de dezembro de 2023 é de R\$27.360 para o período de 1º de janeiro até 31 de dezembro de 2024 e R\$5.982 para 2025 (em 31 de dezembro de 2022 R\$33.576 para 2023, R\$19.189 para 2024 e R\$3.910 para 2025).

25. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia teve transações que não representam desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Encargos financeiros capitalizados	7.580	5.715	9.561	5.715

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas da Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Construtora Adolpho

Lindenberg S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

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

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2 e 3.9 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18, conforme descrito nas notas explicativas nº 2 e nº 3.9 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e a medição da evolução destas. Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria pelo risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Desta forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) Entendimento e avaliação do desenho e implementação dos controles internos relacionado ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita; (ii) Obtenção de estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia estabelecido pela Companhia com tal propósito; (iii) Atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Administração. Análise histórica da evolução do custo orçado. Obtivemos também o custo a incorrer de forma analítica e realizamos uma seleção em base amostral para avaliar a acuracidade dos valores; (iv) Testes em base amostral, em relação a documentação suporte dos custos incorridos, valor geral de venda VGV recebimentos e distratos, contidos no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (v) Recálculo da receita com base no percentual de evolução das obras (POC);

(vi) Revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (vii) Avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu 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.

Valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 17 de março de 2023, sem qualquer modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e 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 Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e de 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 detecta 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:

- 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 de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, 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 de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como os mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 6 de março de 2024

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Declaramos, na qualidade de diretores da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, Edifício Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 61.022.042/0001-18 ("Companhia"), nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 06 de março de 2024.

Adolpho Lindenberg Filho
Diretor Presidente

Maurício Piazzon B. Lima
Diretor Financeiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores Sobre Parecer do Auditor Independente

Declaramos, na qualidade de diretores da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, Edifício Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 61.022.042/0001-18 ("Companhia"), nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa no relatório do auditor independente emitido pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., referentes às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 06 de março de 2024.

Adolpho Lindenberg Filho
Diretor Presidente

Maurício Piazzon B. Lima
Diretor Financeiro