

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	48
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	50
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	51
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	3.720.971
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>3.720.971</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	159.829	158.756
1.01	Ativo Circulante	656	1.219
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	626	1.196
1.01.06	Tributos a Recuperar	30	23
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	30	23
1.02	Ativo Não Circulante	159.173	157.537
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.344	1.344
1.02.01.05	Estoques	92	105
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.252	1.239
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	432	417
1.02.01.10.04	Impostos a Recuperar	130	130
1.02.01.10.05	Demais Ativos	690	692
1.02.02	Investimentos	157.787	156.151
1.02.02.01	Participações Societárias	157.787	156.151
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	157.787	156.151
1.02.04	Intangível	42	42
1.02.04.01	Intangíveis	42	42
1.02.04.01.02	Softwares	42	42

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	159.829	158.756
2.01	Passivo Circulante	3.265	2.784
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	259	257
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	259	257
2.01.02	Fornecedores	613	161
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	613	161
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	57	30
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	57	30
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	57	30
2.01.05	Outras Obrigações	2.336	2.336
2.01.05.02	Outros	2.336	2.336
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.336	2.336
2.02	Passivo Não Circulante	132.259	124.942
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	7.601	8.118
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	7.601	8.118
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	7.601	8.118
2.02.02	Outras Obrigações	108.513	105.223
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	77.859	73.719
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	77.859	73.719
2.02.02.02	Outros	30.654	31.504
2.02.02.02.06	Demais Débitos	54	54
2.02.02.02.07	Parceiros em Empreendimentos	30.600	31.450
2.02.04	Provisões	16.145	11.601
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.145	11.601
2.02.04.01.05	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.145	11.601
2.03	Patrimônio Líquido	24.305	31.030
2.03.01	Capital Social Realizado	13.153	13.153
2.03.04	Reservas de Lucros	17.877	17.877
2.03.04.01	Reserva Legal	1.172	1.172
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	16.705	16.705
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-6.725	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-27	0
3.03	Resultado Bruto	-23	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.684	4.625
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.568	-2.134
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	29	-166
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	855	6.925
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.707	4.625
3.06	Resultado Financeiro	-1.018	-516
3.06.01	Receitas Financeiras	108	422
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.126	-938
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-6.725	4.109
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.725	4.109
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-6.725	4.109
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-1,81	1,1
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-1,81	1,1

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-6.725	4.109
4.02.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-6.725	4.109
4.03	Resultado Abrangente do Período	-6.725	4.109

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.692	-2.117
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.910	-1.143
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-6.725	4.109
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.884	-6.925
6.01.01.04	Provisão para Contingências	4.543	585
6.01.01.07	Resultado com Investidores em SCP	1.070	887
6.01.01.08	Encargos Financeiros Sobre Tributos Parcelados	0	4
6.01.01.12	Amortização de Ágio	73	0
6.01.01.13	Apropriação de Encargos Financeiros Capitalizados	1.029	0
6.01.01.14	Baixa de Contas a Receber com Partes Relacionadas	-16	166
6.01.01.15	Bônus Para Subscrição de Ações	0	31
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	464	107
6.01.02.02	Fornecedores	452	282
6.01.02.03	Obrigações Tributárias e Trabalhistas	2	1
6.01.02.04	Obrigações Parceladas	0	-42
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	-7	13
6.01.02.06	Depósitos Judiciais	-15	-122
6.01.02.07	Demais Ativos e Passivos	19	-25
6.01.02.08	Imóveis a Comercializar	13	0
6.01.03	Outros	-246	-1.081
6.01.03.02	Juros Pagos	-246	-1.081
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.915	3.372
6.02.02	Contas a Receber de Partes Relacionadas	1.297	-712
6.02.03	Integralização de Capital	-575	-804
6.02.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	2.193	4.888
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.793	-1.252
6.03.05	Repasse de Débitos com Parceiros em Empreendimentos	-1.920	0
6.03.06	Pagamento de Empréstimos	-506	-7.633
6.03.09	Contas a Pagar com Partes Relacionadas	633	6.381
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-570	3
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.196	700
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	626	703

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	13.153	1.172	16.705	0	0	31.030
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	13.153	1.172	16.705	0	0	31.030
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.725	0	-6.725
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.725	0	-6.725
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	13.153	1.172	16.705	-6.725	0	24.305

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	4.109	0	4.109
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.109	0	4.109
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	13.153	688	9.810	4.109	0	27.760

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	10	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	10	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.778	-1.524
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-27	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.751	-1.524
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.768	-1.524
7.04	Retenções	-73	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-73	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.841	-1.524
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	963	7.347
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	855	6.925
7.06.02	Receitas Financeiras	108	422
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-4.878	5.823
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-4.878	5.823
7.08.01	Pessoal	711	774
7.08.01.01	Remuneração Direta	711	774
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9	2
7.08.02.01	Federais	9	2
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.127	938
7.08.03.01	Juros	1.127	938
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.725	4.109
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.725	4.109

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	222.743	218.306
1.01	Ativo Circulante	38.858	37.785
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.035	7.435
1.01.03	Contas a Receber	12.703	12.172
1.01.03.01	Clientes	12.703	12.172
1.01.04	Estoques	16.561	15.716
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.576	1.475
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.576	1.475
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	983	987
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	130	130
1.01.08.01.01	Contas a receber de partes relacionadas	130	130
1.01.08.03	Outros	853	857
1.02	Ativo Não Circulante	183.885	180.521
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	12.581	12.614
1.02.01.04	Contas a Receber	9.836	9.835
1.02.01.04.01	Clientes	9.836	9.835
1.02.01.05	Estoques	214	227
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.531	2.552
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	1.129	1.114
1.02.01.10.04	Outras Contas	697	733
1.02.01.10.05	Impostos a Recuperar	705	705
1.02.02	Investimentos	169.844	166.414
1.02.02.01	Participações Societárias	169.844	166.414
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	169.844	166.414
1.02.03	Imobilizado	44	70
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	44	70
1.02.04	Intangível	1.416	1.423
1.02.04.01	Intangíveis	1.416	1.423
1.02.04.01.02	Softwares	1.416	1.423

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	222.743	218.306
2.01	Passivo Circulante	36.380	36.378
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.755	4.228
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.755	4.228
2.01.02	Fornecedores	4.137	3.575
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.137	3.575
2.01.02.01.01	Terrenos à pagar	844	861
2.01.02.01.02	Fornecedores à pagar	3.293	2.714
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	16.642	17.293
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	16.472	17.160
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	16.472	17.160
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	170	133
2.01.05	Outras Obrigações	7.655	8.347
2.01.05.02	Outros	7.655	8.347
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.336	2.336
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	5.319	6.011
2.01.06	Provisões	3.191	2.935
2.01.06.02	Outras Provisões	3.191	2.935
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.191	2.935
2.02	Passivo Não Circulante	162.058	150.898
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	34.279	27.243
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	34.279	27.243
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	34.279	27.243
2.02.02	Outras Obrigações	109.756	110.139
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	67.260	64.417
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	67.260	64.417
2.02.02.02	Outros	42.496	45.722
2.02.02.02.06	Outras Contas	30.600	31.450
2.02.02.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	267	238
2.02.02.02.09	Demais Débitos	122	122
2.02.02.02.10	Adiantamento de Clientes	11.412	13.722
2.02.02.02.11	Arrendamentos a Pagar	95	190
2.02.04	Provisões	18.023	13.516
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.145	11.601
2.02.04.01.05	Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	16.145	11.601
2.02.04.02	Outras Provisões	1.878	1.915
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.789	1.830
2.02.04.02.04	Provisão para Perda em Investimentos	89	85
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	24.305	31.030
2.03.01	Capital Social Realizado	13.153	13.153
2.03.01.01	Capital Social Realizado	13.153	13.153
2.03.04	Reservas de Lucros	17.877	17.877
2.03.04.01	Reserva Legal	1.172	1.172
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	16.705	16.705
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-6.725	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.039	34.922
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-7.797	-25.506
3.03	Resultado Bruto	3.242	9.416
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.976	-4.366
3.04.01	Despesas com Vendas	-579	-712
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.782	-5.819
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	29	-166
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.356	2.331
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-4.734	5.050
3.06	Resultado Financeiro	-1.756	-255
3.06.01	Receitas Financeiras	315	1.331
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.071	-1.586
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-6.490	4.795
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-235	-686
3.08.01	Corrente	-208	-744
3.08.02	Diferido	-27	58
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.725	4.109
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-6.725	4.109
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.725	4.109
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-1,81	1,1
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-1,81	1,1

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-6.725	4.109
4.02.01	Lucro (Prejuízo) Líquido Consolidado do Período	-6.725	4.109
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-6.725	4.109
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.725	4.109

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.322	10.191
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-3.722	6.380
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-6.490	4.795
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	170	91
6.01.01.03	Provisão para Contingências	4.543	585
6.01.01.04	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-4.578	-2.331
6.01.01.05	(Reversão) Constituição de Provisão para Garantias	215	373
6.01.01.07	Juros Sobre Arrendamento	37	29
6.01.01.08	Encargos Financeiros Sobre Tributos Parcelados	0	4
6.01.01.09	Resultado com Investidores em SCP	1.070	887
6.01.01.10	Baixa de Contas a Receber com Partes Relacionadas	-16	166
6.01.01.11	Juros Sobre Empréstimos e Financiamentos	0	660
6.01.01.12	Apropriação de Encargos Financeiros Capitalizados	1.404	827
6.01.01.13	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	28
6.01.01.16	Bônus Para Subscrição de Ações	0	31
6.01.01.18	Ajuste ao Valor Presente	-197	180
6.01.01.19	PIS/COFINS s/RET diferidos	47	55
6.01.01.20	Amortização de Ágio	73	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.891	5.699
6.01.02.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	-551	12.697
6.01.02.02	Contas a Receber/Créditos	-334	267
6.01.02.03	Fornecedores	579	1.110
6.01.02.04	Obrigações Tributárias e Trabalhistas	548	-57
6.01.02.05	Obrigações Parceladas	0	-42
6.01.02.06	Depósitos Judiciais	-15	-179
6.01.02.07	Impostos a Recuperar	-101	-82
6.01.02.08	Demais Ativos e Passivos	41	212
6.01.02.09	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-39	-511
6.01.02.10	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-17	-4.983
6.01.02.12	Adiantamentos de Clientes	-3.002	-2.733
6.01.03	Outros	-709	-1.888
6.01.03.01	Juros Pagos	-709	-1.888
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.446	4.084
6.02.02	Dividendos Recebidos	3.154	5.573
6.02.03	Contas a Receber de Partes Relacionadas	0	-546
6.02.04	Acréscimo do Imobilizado e Intangível	-137	-139
6.02.06	Integralização de Capital	-575	-804
6.02.07	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	4	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.476	-17.552
6.03.01	Pagamentos de Arrendamentos	-95	-90
6.03.06	Captação de Empréstimos	9.701	0
6.03.07	Pagamento de Empréstimos	-3.843	-18.152
6.03.08	Repasse de Débitos com Parceiros em Empreendimentos	-1.920	0
6.03.10	Contas a Pagar com Partes Relacionadas	633	690

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-400	-3.277
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.435	26.022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.035	22.745

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	13.153	1.172	16.705	0	0	31.030	0	31.030
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	13.153	1.172	16.705	0	0	31.030	0	31.030
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.725	0	-6.725	0	-6.725
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-6.725	0	-6.725	0	-6.725
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	13.153	1.172	16.705	-6.725	0	24.305	0	24.305

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
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	4.109	0	4.109	0	4.109
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.109	0	4.109	0	4.109
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	13.153	688	9.810	4.109	0	27.760	0	27.760

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	11.885	36.311
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.149	8.044
7.01.02	Outras Receitas	5.736	28.267
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-12.105	-25.493
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.917	-22.351
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.188	-3.142
7.03	Valor Adicionado Bruto	-220	10.818
7.04	Retenções	-243	-91
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-243	-91
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-463	10.727
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.671	3.662
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.356	2.331
7.06.02	Receitas Financeiras	315	1.331
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.208	14.389
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.208	14.389
7.08.01	Pessoal	6.733	6.606
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.733	6.606
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.129	2.088
7.08.02.01	Federais	1.129	2.088
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.071	1.586
7.08.03.01	Juros	2.071	1.586
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.725	4.109
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.725	4.109

## Comentário do Desempenho

### Mensagem da Administração

A Administração da Construtora Adolpho Lindenberg (“CAL”) anuncia os resultados operacionais e financeiros relativos ao 1º trimestre de 2024. Apesar da manutenção do cenário político e econômico repleto de volatilidade, expectativas e dificuldades, tanto internamente no Brasil como no mundo, conseguimos manter nossos resultados operacionais nesse período e o lançamento do projeto Lindenberg Vista Brooklin, quinto lançamento da parceria EZCAL, que ocorreu agora no mês de fevereiro de 2024.

O projeto Lindenberg Vista Brooklin lançado no 1T24, possui VGV potencial de R\$ 312,8 milhões e participação CAL de 25%, localizado na capital de São Paulo, segmento residencial, com unidades residenciais de alto padrão e com 17.741 mil m<sup>2</sup> de área privativa de vendas. 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\$ 117,3 milhões no 1T24, redução de 21,6% quando comparado com o 1T23 e aumento de 54,9% em relação ao 4T23. A participação da CAL totalizou R\$ 34,5 milhões no 1T24 (29,4% das vendas totais), redução de 52,3% quando comparado com o 1T23 e aumento de 34,5% em relação ao 4T23. Das vendas líquidas totais realizadas no 1T24, R\$ 51,1 milhões foram de unidades em construção (43,5%) e R\$ 66,2 milhões foram de unidades de lançamentos (56,5%). Importante informar que no 1T24 não houve distratos.

A Construtora Adolpho Lindenberg adota o metro quadrado (m<sup>2</sup>) 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. A velocidade de vendas totais (VSO) atingiu 8,6% no 1T24, redução de 13,1 pp. em relação ao 1T23 e aumento de 1,0 pp. quando comparado com o 4T23. A participação da CAL totalizou 11,4% no encerramento do 1T24, redução de 18,2 pp. em relação ao 1T23 e aumento de 0,3 pp. quando comparado com o 4T23.

O estoque de unidades imobiliárias a valor de mercado referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg totalizou R\$ 1,6 bilhão no encerramento do 1T24, sendo R\$ 323,5 milhões referente à parte CAL com participação média de 20,6% do total. Os estoques da CAL estão concentrados e distribuídos em unidades residenciais de médio-alto e alto padrão, sendo que 99,8% do estoque total está alocado na capital de São Paulo e 0,2% 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 1T24 apenas R\$ 7,6 milhões (0,5%) do valor das unidades em estoque estão entregues, R\$ 1,212 milhões (77,2%) do valor das unidades em estoque estão em obra com entregas previstas majoritariamente no ano de 2024 e R\$ 349,8 milhões (22,3%) do valor das unidades em estoque são lançamentos. Durante o ano de 2024 teremos um grande volume de entregas de obras, com

## Comentário do Desempenho

volume total de VGV atualmente em estoque de aproximadamente R\$ 546,3 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 1T24, atingiu um VGV total de R\$ 346,7 milhões, sendo R\$ 86,7 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 250 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 108,6 mil m<sup>2</sup> em construção no encerramento do 1T24, compostos por 6 obras residenciais, todas localizadas na capital de São Paulo e com 554 unidades de médio-alto e alto padrão. Em março de 2024, a CAL iniciou a obra do empreendimento Lindenberg Alto de Pinheiros, torre única, segmento residencial, com 41 unidades e com 13,3 mil m<sup>2</sup> 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\$ 11,0 milhões no encerramento do 1T24, queda de 68,4% em relação ao 1T23 e redução de 4,2% quando comparado com o 4T23. Já o resultado bruto atingiu R\$ 3,2 milhões para uma margem bruta de 29,4% ao final do 1T24, redução de 65,6% e 2,4 pp. acima em relação ao 1T23. Em relação ao 4T23, o resultado bruto apresentou redução de 23,4% e 7,4 pp. abaixo respectivamente. O EBITDA atingiu o valor negativo de R\$ 4,7 milhões, para uma margem EBITDA de -42,9% ao final do 1T24 e o Resultado Líquido totalizou o valor negativo de R\$ 6,7 milhões, para uma Margem Líquida de -60,9% ao final do 1T24. O ROE trimestral totalizou o valor de -62,4% e o ROE dos últimos 12 meses atingiu -4,2% no encerramento do 1T24.

## Comentário do Desempenho

O índice de alavancagem corporativa (dívida líquida/patrimônio líquido) atingiu 4,6x e a dívida bruta corporativa totalizou R\$ 108,3 milhões no encerramento do 1T24, redução de 0,5% quando comparada com o 4T23 e a dívida líquida atingiu R\$ 111,0 milhões ao final do 1T24, aumento de 9,5% em relação ao 4T23. Esse crescimento deve-se principalmente pela obtenção de financiamento a produção, para reforço da posição de caixa, cujos recursos foram integralmente destinados ao custeio de despesas vinculadas ao projeto. A redução do índice de alavancagem 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\$ 4,6 milhões, com Margem REF esperada de 17,6% sobre a parcela de produtos vendidos que estão em construção no encerramento do 1T24, aumento de 0,3 pp. quando comparado com o 1T23 e redução de 0,7 pp. ao 4T23. 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\$ 38,0 milhões, com Margem REF gerencial esperada de 30,9% no encerramento do 1T24.

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 INTERMEDIÁRIAS  
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024  
(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\$2.608 em 31 de março de 2024 (R\$1.565 negativo em 31 de dezembro de 2023) e o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$2.479 em 31 de março de 2024 (R\$1.407 positivo em 31 de dezembro de 2023). O aumento do capital circulante líquido no consolidado em 31 de março de 2024 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 2024 e de 2023.

#### 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

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 14 de maio 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.

**Notas Explicativas**

Controladas	Participação acionária - %	
	31/03/2024	31/12/2023
<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
<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
<u>Coligadas</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

- (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 pela Lindenberg Investimentos Ltda (atual controladora da Construtora Adolpho Lindenberg SA) 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 março de 2024, o capital subscrito na EZCAL Participações Ltda é de R\$195.000, sendo integralizado R\$167.061 e R\$27.939 a integralizar.

## Notas Explicativas

### 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

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação aquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras Anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, publicados no dia 13 de março de 2024 no jornal Valor Econômico, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) e [www.lindenberg.com.br/ri](http://www.lindenberg.com.br/ri).

### 3.1. Normas emitidas mas ainda não vigentes

No trimestre findo em 31 de março de 2024, as novas normas vigentes, inclusive a revisão do CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado (DVA), foram avaliadas e não produziram efeitos nas informações contábeis intermediárias divulgadas, adicionalmente a Companhia não adotou antecipadamente as IFRS emitidas e ainda não vigentes.

**Notas Explicativas**

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	1	6	101	1.167
Aplicações financeiras (a):	<u>625</u>	<u>1.190</u>	<u>6.934</u>	<u>6.268</u>
	<u>626</u>	<u>1.196</u>	<u>7.035</u>	<u>7.435</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.

## 5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Contas a receber por serviços prestados (a)	-	-	7.491	7.188
Contas a receber por venda de imóveis (b)	-	-	<u>16.210</u>	<u>16.178</u>
	-	-	<u>23.701</u>	<u>23.366</u>
Ajuste a valor presente (c)	-	-	<u>(1.162)</u>	<u>(1.359)</u>
	-	-	<u>22.539</u>	<u>22.007</u>
Circulante	-	-	12.703	12.172
Não circulante	-	-	9.836	9.835

- (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 março de 2024, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de 10,74% a.a. (em 31 de dezembro de 2023 – 11,74% a.a.).

## Notas Explicativas

Os saldos de recebíveis em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 apresentavam o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
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	-	-	-	73
			1	75
A vencer:				
2024	-	-	11.611	12.096
Após 2025	-	-	10.927	9.836
	-	-	22.539	22.007

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.

### 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Terrenos para futura incorporação (c)	-	-	205	160
Imóveis em construção (b)	-	-	10.690	9.881
Unidades concluídas (d)	-	-	5.663	5.671
Loteamento	184	211	521	548
Provisão para desvalorização de loteamentos a comercializar (a)	(92)	(106)	(303)	(317)
	92	105	16.775	15.943
Circulante	-	-	16.561	15.716
Não circulante	92	105	214	227

(a) Saldo referente a provisão para desvalorização de loteamentos a vender.

(b) Custos incorridos referente a obras em construção. Em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de março de 2024 o saldo refere-se ao empreendimento Lindenberg Guarará.

(c) Em 31 de março de 2024 há valores de custos de incorporação de terrenos no montante de R\$205 (R\$160 em 31 de dezembro de 2023).

(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.

## Notas Explicativas

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.

### 7. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
CSLL retido a recuperar	34	34	592	554
IRRF sobre aplicação financeira	34	27	368	358
IRRF sobre serviços	89	89	1.098	1.043
Impostos diferidos	-	-	-	-
Outros impostos	3	3	224	225
	<u>160</u>	<u>153</u>	<u>2.282</u>	<u>2.180</u>
Circulante	30	23	1.576	1.475
Não circulante	130	130	705	705

### 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 trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023 e parte das receitas de serviços prestados pela Companhia com suas controladas para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023 decorre de contratos firmados com suas coligadas, principalmente as sociedades investidas da controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.:

	Consolidado	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Receita bruta com partes relacionadas	5.727	5.095
Receita bruta com terceiros	6.158	31.216
Total receita bruta (com efeito de AVP)	<u>11.885</u>	<u>36.311</u>
Representatividade das receitas com partes relacionadas	48,19%	14,03%

#### 8.2. Contas a receber de partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Dividendos a receber</u>				
Amadora Incorporação Ltda.	-	-	130	130
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>130</u>	<u>130</u>

## Notas Explicativas

### 8.3. Débitos com partes relacionadas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<u>Contas a pagar</u>				
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	6	-	-	-
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.(ii)	10.594	9.302	-	-
<u>Mútuo</u>				
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (i)	67.260	64.417	67.260	64.417
	<u>77.859</u>	<u>73.719</u>	<u>67.260</u>	<u>64.417</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 2022	16.422
Captações, líquidas de impostos	44.030
Juros capitalizados (i)	3.965
Saldo em 31 de dezembro de 2023	64.417
Captações, líquidas de impostos	633
Juros capitalizados (i)	2.210
Saldo em 31 de março de 2024	67.260

- (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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<u>Sociedade em Conta de Participação</u>				
(a)				
Rimini Incorporação	30.600	31.450	30.600	31.450
Não circulante	30.600	31.450	30.600	31.450

- (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%

## Notas Explicativas

### Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação das SCPs no trimestre findo em 31 de março de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo anterior	31.450	25.831	31.450	25.831
Repasse pagos	(1.920)	-	(1.920)	-
Repasse apurados no exercício	1.070	5.619	1.070	5.619
Saldo final	<u>30.600</u>	<u>31.450</u>	<u>30.600</u>	<u>31.450</u>

#### 8.5. Remuneração da administração e diretores

Em Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 15 de abril de 2024, foi aprovada a remuneração global máxima anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$6.750. No período findo em 31 de março de 2024, o montante pago aos administradores foi de R\$644 na Controladora e de R\$827 no Consolidado (R\$579 na Controladora e R\$748 no Consolidado no trimestre findo em 31 de março de 2023), registrados na rubrica despesas administrativas, mencionadas na Nota explicativa nº 20.

#### 9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS COM INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Investimentos em controladas e coligadas (a)	142.861	142.595	154.759	152.761
Ágio sobre investimentos (b)	7.011	7.085	7.011	7.085
Encargos capitalizados	7.915	6.471	8.075	6.568
	<u>157.787</u>	<u>156.151</u>	<u>169.844</u>	<u>166.414</u>
Provisão para perdas com controladas e coligadas (a)	-	-	(89)	(85)
	<u>157.787</u>	<u>156.151</u>	<u>169.755</u>	<u>166.329</u>

- (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 março de 2024 é de R\$400. 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

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

	Controladora - 31 de março de 2024								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<b>Controladas</b>									
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	36	96	3	-	129	(6)	100%	129	(6)
CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	7.914	1.748	7.564	1.335	763	(2.693)	100%	763	(2.693)
Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.	29.149	37.612	25.273	38.907	2.581	708	100%	2.581	709
Lindenberg Vendas Ltda.	921	95	343	-	673	450	100%	673	450
<b>Coligadas diretas</b>									
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	359.641	11.163	28.450	2.859	339.495	11.699	15%	50.925	1.755
EZCAL Participações Ltda.	94.327	134.171	26.254	26.662	175.581	3.339	50%	87.790	1.669
								<u>142.860</u>	<u>1.883</u>
Encargos financeiros capitalizados								7.915	(1.029)
Ágio sobre investimentos								<u>7.011</u>	-
Investimentos em controladas e coligadas diretas								<u>157.787</u>	<u>855</u>

	Consolidado - 31 de março de 2024								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<b>Coligadas</b>									
Amadora Incorporação Ltda.	181	250	1.306	10	(885)	5	10%	(89)	1
Aosta Incorporação Ltda.	68.484	58	13.875	1.010	53.657	3.291	35%	15.946	1.152
Lion Incorporação Ltda.	1	56	-	-	57	-	40%	23	-
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	359.641	11.163	28.450	2.859	339.495	11.699	15%	50.925	1.755
EZCAL Participações Ltda.	94.327	134.171	26.254	26.662	175.581	3.339	50%	87.790	1.669
Laurenza Incorporação Ltda.	203	-	-	-	203	3	37%	75	1
								<u>154.668</u>	<u>4.577</u>
Encargos financeiros capitalizados								8.075	(1.222)
Ágio sobre investimentos								<u>7.011</u>	-
Investimentos em coligadas								<u>169.844</u>	<u>3.356</u>
Provisão para perdas com coligadas								(89)	

## Notas Explicativas

- 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 2023								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<u>Controladas</u>									
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
<u>Coligadas diretas</u>									
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
								142.595	28.005
Encargos financeiros capitalizados								6.471	(5.930)
Ágio sobre investimentos								7.085	-
Investimentos em coligadas								156.151	22.075

	Consolidado - 31 de dezembro de 2023								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<u>Coligadas</u>									
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.									722
Laurenza Incorporação Ltda.	212	-	1	-	211	(27)	37%	78	(10)
								152.676	18.908
Encargos financeiros capitalizados								6.568	(5.416)
Ágio sobre investimentos								7.085	-
Investimentos em coligadas								166.329	13.492
Provisão para perdas com coligadas								(85)	-

## Notas Explicativas

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 março de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

A movimentação dos investimentos para o trimestre findo em 31 de março de 2024 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldos no início do período	156.151	111.838	166.329	103.962
Compra de participação em investimentos (i)	-	44.596	-	44.596
Aporte de participação em investimentos (i)	-	(37.184)	-	(37.184)
Amortização do ágio de participação em investimentos	(73)	(327)	(73)	(327)
Integralização de capital em controladas e investidas	575	38.948	575	46.450
Integralização (Devolução) do adiantamento para futuro aumento de capital	(2.193)	(31.375)	(4)	(66)
Dividendos recebidos	-	-	(3.154)	(11.762)
Equivalência patrimonial	1.884	28.005	4.578	18.908
Encargos financeiros capitalizados	2.472	7.580	2.725	7.168
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados ao resultado - equivalência	(1.029)	(5.930)	(1.222)	(5.416)
Saldos no fim do exercício	<u>157.787</u>	<u>156.151</u>	<u>169.755</u>	<u>166.329</u>

### 10. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Permuta financeira a pagar (a)	<u>844</u>	<u>861</u>
	<u>844</u>	<u>861</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 21 parcelas mensais de R\$43 corrigida pelo IGP-M.

**Notas Explicativas****11. PROVISÕES PARA GARANTIAS E DEMANDAS JUDICIAIS**

	Controladora		
	Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (b)	Provisão para garantia (a)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	11.601	-	11.601
Variações líquidas no período	4.544	-	4.544
Saldos em 31 de março de 2024	<u>16.145</u>	<u>-</u>	<u>16.145</u>
	Consolidado		
	Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (b)	Provisão para garantia (a)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	11.601	4.765	16.366
Variações líquidas no período	4.544	215	4.759
Saldos em 31 de março de 2024	<u>16.145</u>	<u>4.980</u>	<u>21.125</u>
Circulante em 31 de março de 2024	-	3.191	3.191
Não circulante em 31 de março de 2024	16.145	1.789	17.934
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

- (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).

## Notas Explicativas

(b) São representados os processos classificados com o risco de perda provável:

	Controladora e consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Trabalhista	986	1.676
Tributário	455	443
Cível (*)	14.704	9.482
	<u>16.145</u>	<u>11.601</u>

No trimestre findo em 31 de março de 2024, foi provisionado o montante de R\$5.876 referente ao processo movido pela Associação de Proprietários do Residencial Terras de Santa Cruz contra a Terra Azul Marketing Imobiliário Ltda. ("Terra Azul"), empresa baixada em fevereiro de 2019, onde a Companhia foi condenada de forma solidária. A Companhia possui direito de regresso em caso de eventual execução de condenação solidária em que, na hipótese de a empresa condenada não executar o pagamento do processo, a Companhia poderá ter que arcar com a execução. Caso isso ocorra, a Companhia poderá ajuizar uma ação de regresso para recuperar o valor pago. Adicionalmente, a Companhia possui uma declaração assinada de responsabilidade com o Proprietário da empresa Terra Azul Marketing Imobiliário, na qual o Proprietário da referida empresa se compromete a reembolsar a Companhia de forma ampla e integral por eventual pagamento efetuado pela Companhia em relação ao processo movido pela Associação de Proprietários do Residencial Terras de Santa Cruz. O reembolso dos eventuais valores a serem pagos pela Companhia depende da capacidade financeira do Proprietário da Terra Azul para cumprir o acordo assinado. Considerando que, na data da aprovação dessas informações trimestrais, não há evidências suficientes sobre a previsibilidade da realização do eventual reembolso pelo Proprietário da Terra Azul, a Companhia decidiu não registrar o ativo correspondente.

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 março de 2024, a Companhia mensurou com base na avaliação de especialistas e nas condições processuais de cada ação o montante de R\$13.500 de contingências classificadas com o risco de perda possível às quais não foram provisionadas (R\$15.192 em 31 de dezembro de 2023).

## 12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI (a)	7.658	8.148	22.842	22.771
Cédula de Crédito Bancário - CCB (b)	-	-	18.203	21.632
Financiamento à construção de empreendimento SFH (c)	-	-	9.706	-
	<u>7.658</u>	<u>8.148</u>	<u>50.751</u>	<u>44.403</u>
Circulante	57	30	16.472	17.160
Não circulante	7.601	8.118	34.279	27.243

## Notas Explicativas

- 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 Visau). 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 março de 2024 foi pago o montante de R\$506.

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) 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.

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 1º 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 Guarará (SPE Bari), garantidos pela hipoteca do respectivo empreendimento imobiliário financiado. O financiamento à produção (SFH) é indexado à taxa CDI + 2,60% a.a.

## Notas Explicativas

### 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) /  $PL \leq$  Resultados, onde  $DFL =$  Endividamento Financeiro Bruto - Caixa.

O “covenant” financeiro é medido semestralmente.

### 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 março de 2024:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2025	-	1.788
2026	7.601	17.307
2027	-	15.184
Total	<u>7.601</u>	<u>34.279</u>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o trimestre findo em 31 de março de 2024 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldos no início do exercício	8.148	33.970	44.403	98.167
(+) Liberação	-	-	9.701	15.682
(-) Amortização principal	(506)	(25.651)	(3.843)	(72.207)
(+) Encargos financeiros não capitalizados	-	-	-	1.724
(+) Encargos financeiros capitalizados	262	3.615	1.199	5.596
(-) Juros pagos	(246)	(3.786)	(709)	(4.559)
Saldos no fim do exercício	<u>7.658</u>	<u>8.148</u>	<u>50.751</u>	<u>44.403</u>

**Notas Explicativas****13. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<u>Obrigações trabalhistas</u>				
Provisão para participação nos lucros (PLR)	200	200	1.160	1.160
Provisão para férias	-	-	1.897	1.716
Provisão p/13º salário	-	-	305	-
Imposto de renda	45	46	339	485
FGTS a recolher	-	-	101	-
INSS a recolher	3	3	168	148
<u>Obrigações tributárias</u>				
RET recolher	-	-	32	38
COFINS a recolher	1	4	318	288
Contribuição social a recolher	-	-	117	110
Imposto de renda a recolher	2	1	221	141
PIS a recolher	0	1	69	62
Outros impostos	7	3	294	318
	<u>259</u>	<u>257</u>	<u>5.022</u>	<u>4.466</u>
Circulante	259	257	4.755	4.228
Não circulante	-	-	267	238

**14. 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 março de 2024 é de R\$11.412.

**15. 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\$20.568 em 31 de março de 2024 (R\$19.556 em 31 de dezembro de 2023) na Controladora por não haver perspectiva de resultados tributáveis futuros.

**Notas Explicativas**

	Controladora	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(6.725)	4.109
<i>Alíquota nominal</i>	34%	34%
Imposto a alíquota nominal	2.287	(1.397)
Ajustes:		
Equivalência patrimonial	640	2.350
Adições e exclusões permanentes, líquido	(364)	(301)
Adições e exclusões temporárias, líquido	(1.540)	(255)
Crédito fiscal sobre a base de prejuízos fiscais e diferenças temporárias não constituído	(1.023)	(387)
Despesa do imposto de renda e contribuição social:	<u>-</u>	<u>-</u>
	Consolidado	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Receita de Incorporação Imobiliária	5.736	28.267
<i>Alíquota Nominal</i>	1,92%	1,92%
Regime especial de <i>tributação</i> (RET)	(110)	(543)
Receita de prestação de serviços	6.149	1.726
<i>Alíquota Nominal</i>	10,88%	10,88%
Lucro presumido	(669)	(188)
Total lucro presumido	<u>(669)</u>	<u>(188)</u>
Total imposto RET + Lucro Presumido	<u>(780)</u>	<u>(732)</u>
Outros	545	46
Despesa do imposto de renda e contribuição social no resultado	<u>(235)</u>	<u>(686)</u>
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(208)	(744)
Diferido	(27)	58

## Notas Explicativas

### 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### 16.1. Capital social

O capital social da Companhia em 31 de março de 2024 e de 31 de dezembro de 2023 é de R\$13.153, totalmente integralizado, representado por 3.720.971 ações ordinárias, sem valor nominal. As ações possuem as seguintes características:

##### 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 março de 2024, 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%

#### 16.2. 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 mínimos obrigatórios.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia constituiu reserva de lucros. A Administração propôs aumento de capital no valor de R\$13.153, sem emissão de novas ações, sendo aprovado em Assembleia de Acionistas de 15 de abril de 2024, conforme descrito na nota explicativa nº 25.

#### 16.3. 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 períodos de três meses findos em 31 de março de 2024 e de 2023. O cálculo básico por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O lucro (prejuízo) 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.

## Notas Explicativas

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

	Controladora	
	31/03/2024	31/03/2023
Lucro (prejuízo) líquido do período	(6.725)	4.109
Média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação	3.720.971	3.720.971
Lucro (prejuízo) líquido do período por ação - básico e diluído, em R\$	(1,81)	1,10

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.

### 17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita líquida para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023 possui a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita de imóveis vendidos	10	-	5.538	28.087
(-) Ajuste a valor presente	-	-	198	180
(-) Impostos sobre vendas de imóveis (a)	(6)	-	(68)	(500)
	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>5.668</u>	<u>27.767</u>
Receita de serviços prestados (b)	-	-	5.654	7.538
Receita de assistência técnica	-	-	495	506
(-) Impostos sobre serviços (a)	-	-	(778)	(889)
	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>5.371</u>	<u>7.155</u>
	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>11.039</u>	<u>34.922</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.

## Notas Explicativas

### 18. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Aplicações financeiras	18	35	101	642
Variação monetária ativa	48	391	55	689
Juros ativos	42	16	159	30
Impostos sobre receita financeira	-	(20)	-	(30)
Total das receitas financeiras	108	422	315	1.331
Despesas bancárias	-	-	(235)	(660)
Juros passivos	(56)	(20)	(766)	(8)
Atualização bônus de subscrição	-	(31)	-	(31)
Resultado para investidores com SCP	(1.070)	(887)	(1.070)	(887)
Total das despesas financeiras	(1.126)	(938)	(2.071)	(1.586)
Resultado financeiro, líquido	(1.018)	(516)	(1.756)	(255)

### 19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Unidades imobiliárias vendidas	(14)	-	(4.602)	(21.309)
Pessoal	(118)	(195)	(5.907)	(5.795)
Perdas com processo judicial	(696)	(188)	(760)	(204)
Pró-labore	(592)	(579)	(762)	(748)
Serviços de terceiros	(534)	(498)	(784)	(727)
Perda de Créditos a Receber	16	(166)	16	(166)
Outras receitas (despesas), líquidas	-	-	-	(15)
Provisão para garantia de obra	-	-	(217)	(374)
Custos Com Incorporação	-	-	(58)	(698)
Despesas comerciais	-	-	(296)	(156)
Publicidade e propaganda	-	-	(111)	(195)
Despesas com depreciação e amortização	(73)	-	(170)	(91)
Despesas de informática	(1)	(1)	(163)	(128)
Despesas com stand e decorado	-	-	(125)	(109)
Comissões	-	-	(47)	(253)
Manutenção de obra concluída	(2)	(2)	(220)	(263)
Reembolso de despesas	-	-	-	(6)
Provisão para riscos, líquida do ativo de indenização	(4.544)	(586)	(4.544)	(586)
Despesas com instalações	-	-	(134)	(119)
Despesas de consumo	-	-	(107)	(123)
Despesas com tributos e taxas	(4)	(3)	(48)	(14)
Viagens e estadia	(3)	(3)	(34)	(25)
Seguros	(2)	(2)	(19)	(6)
Despesas com comunicação	-	-	(17)	(15)
Despesas com publicação	-	(77)	(16)	(78)
Despesas gerais	-	-	(5)	-
	(6.566)	(2.300)	(19.129)	(32.203)
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(27)	-	(7.797)	(25.506)
Despesas administrativas e gerais	(6.568)	(2.134)	(10.782)	(5.819)
Despesas comerciais	-	-	(579)	(712)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	29	(166)	29	(166)
	(6.566)	(2.300)	(19.129)	(32.203)

## Notas Explicativas

### 20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

#### 20.1. 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.

##### 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 realiza anualmente 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 e para o trimestre findo em 31 de março de 2024.

#### 20.2. 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.

#### 20.3. 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.

## Notas Explicativas

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

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	Nível 2	626	1.196	7.035	7.435	(*)
Contas a receber de clientes (Nota 5)	Nível 3	-	-	22.539	22.007	(**)
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 8.2)	Nível 3	-	-	130	130	(**)
		<u>626</u>	<u>1.196</u>	<u>29.704</u>	<u>29.572</u>	
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	Nível 3	7.658	8.148	50.751	44.403	(**)
Fornecedores	Nível 3	612	161	3.292	2.714	(**)
Arrendamentos a pagar	Nível 3	-	-	265	323	(**)
Obrigação por aquisição de terrenos (Nota 11)	Nível 3	-	-	844	861	(**)
Obrigação com parceiros em empreendimentos (Nota 8.4)	Nível 3	30.600	31.450	30.600	31.450	(**)
Débitos com partes relacionadas (Nota 8.3)	Nível 3	77.859	73.719	67.260	64.417	(**)
Demais passivos	Nível 3	54	54	122	64	(**)
		<u>116.783</u>	<u>113.532</u>	<u>153.134</u>	<u>144.290</u>	

(\*) Valor justo por meio do resultado

(\*\*) Custo amortizado

### 20.4. Operações com instrumentos derivativos

A Companhia e suas controladas não possuem operações com instrumentos derivativos em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023.

#### 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

### Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

Em 31 de março de 2024, 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	Valor base	Cenário provável (valor contábil projetado)				
			Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário 25%	Cenário 50%	
Aplicações financeiras	CDI (a.a.)		5,33%	7,99%	10,65%	13,31%	15,98%
Posição contábil em 31/03/2024 - R\$6.934		6.934	369	554	738	923	1.108
Contas a receber (líquido de AVP) por venda de imóveis em construção	INCC-M (a.m.)		0,12%	0,18%	0,24%	0,30%	0,36%
Posição contábil em 31/03/2024 - R\$15.134		15.134	18	27	37	46	55
Contas a receber por venda de imóveis concluídos	IGP-M (a.m.)		(0,23%)	(0,35%)	(0,47%)	(0,58%)	(0,70%)
Posição contábil em 31/03/2024 - R\$29		29	-	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	CDI (a.a.)		5,33%	7,99%	10,65%	13,31%	15,98%
Posição contábil em 31/03/2024 - R\$50.753		50.753	2.703	4.054	5.405	6.756	8.108
Permuta financeira	INCC-M (a.m.)		0,12%	0,18%	0,24%	0,30%	0,36%
Posição contábil em 31/03/2024 - R\$844		844	1	2	2	3	3

## 21. 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 março de 2024 estão demonstradas a seguir:

- (a) Riscos de engenharia - R\$597.122.
- (b) Responsabilidade cível - R\$60.894 - 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.

## 22. 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).
- 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.

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**Demonstração do resultado por segmento - Consolidado

	31/03/2024			31/03/2023		
	Prestação de serviços (a)	Incorporação imobiliária	Consolidado	Prestação de serviços	Incorporação imobiliária	Consolidado
Receita bruta	6.150	5.736	11.886	8.044	32.053	40.097
(-) Deduções	(764)	(82)	(846)	(888)	(4.287)	(5.175)
Receita líquida	5.386	5.654	11.040	7.156	27.766	34.922
Custos	(3.129)	(4.668)	(7.797)	(3.444)	(22.062)	(25.506)
Outras receitas (despesas) operacionais	(10.531)	(801)	(11.332)	(6.017)	(680)	(6.697)
Equivalência patrimonial	(2.243)	5.599	3.356	12	2.319	2.331
Resultado financeiro	(37)	(1.719)	(1.756)	167	(422)	(255)
Imposto de renda e contribuição social	(88)	(148)	(236)	(525)	(161)	(686)
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>(10.641)</b>	<b>3.916</b>	<b>(6.725)</b>	<b>(2.651)</b>	<b>6.760</b>	<b>4.109</b>
Ativo total consolidado	155.982	66.761	222.743	92.419	118.203	210.622
Passivo total consolidado	134.259	64.179	198.438	94.764	88.098	182.862
Patrimônio líquido	21.724	2.581	24.305	(2.345)	30.105	27.760

(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.

### 23. 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	
	31/03/2024	31/12/2023
Promitentes de vendas de unidades imobiliárias	16.181	16.142
Total a receber	16.181	16.142
a - (+) Receita de Vendas Contratadas	464.410	464.245
b - (-) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	(437.960)	(432.431)
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	26.450	31.814

**Notas Explicativas**

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
<u>(=) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas</u>		
a - (+) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	325.604	325.503
b - (-) Custo de construção Incorridos	<u>(303.799)</u>	<u>(299.487)</u>
(=) Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a - b)	<u>21.805</u>	<u>26.016</u>
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	93%	91%
Margem operacional		
(Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	18%	18%
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar		
a - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	121.373	121.636
b - Custo de construção Incorridos	<u>(117.944)</u>	<u>(117.545)</u>
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a-b)	<u>3.429</u>	<u>4.091</u>

Compromissos com a aquisição de terrenos

Em 31 de março de 2024 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 março de 2024 é de R\$23.998 para o período de 1º de abril de 2024 até 31 de março de 2025 e R\$3.974 para o período de 1º de abril de 2025 até 31 de março de 2026 (em 31 de dezembro de 2023 R\$27.360 para 2024 e R\$5.982 para 2025).

**24. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA**

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023, a Companhia teve transações que não representam desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Encargos financeiros capitalizados	2.472	1.811	3.409	2.614

**25. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Conforme Ata de Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 15 de abril de 2024 foi aprovado o aumento do Capital Social da Companhia, no valor de R\$13.153, sem a emissão de novas ações, mediante capitalização de reserva de lucros. Assim o capital social passará dos atuais R\$13.153, para R\$26.306. Adicionalmente foi aprovado, no mesmo ato, a distribuição da parcela de R\$2.299, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado, como dividendo obrigatório, em favor dos titulares de ações ordinárias, que serão pagos até o dia 30 de junho de 2024.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da  
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.  
São Paulo - SP

### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

### Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias 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. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio 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 março de 2024.

São Paulo, 14 de maio 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 período findo em 31 de março de 2024.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

Adolpho Lindenberg Filho  
Diretor Presidente

Maurício Piazzon B. Lima  
Diretor Financeiro