



FIBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. | CNPJ nº 06.943.044/0001-31

Relatório da Administração

A Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "Fibra Empreendimentos") apresenta seu desempenho operacional e financeiro referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Sinônimo de artesanaria urbana de ponta, a Fibra Empreendimentos se consolida como uma *full developer company* ao promover negócios imobiliários com elevado padrão de qualidade e de retorno financeiro, adicionando sua expertise aos segmentos Residencial, Corporativo e Urbanismo, desenvolvendo empreendimentos únicos, feitos sob medida, em um processo que encara cada iniciativa como a oportunidade de fazer algo icônico e singular.

A Companhia mergulha fundo no entendimento do morar, do trabalhar e do conviver, de forma a:

- aplicar os melhores e mais modernos padrões construtivos e se colocar no lugar dos clientes, antecipando tendências e desenhando produtos contemporâneos para morar, que atendam aos anseios mais modernos e atuais sobre moradia.
- conceber escritórios de ponta, com alta tecnologia, que acompanham o dinamismo do mundo do trabalho, desenhando espaços modernos, que estimulam ambientes dinâmicos, colaborativos e eficientes.
- desenvolver espaços completos, com qualidade urbanística, capazes de gerar convivência, movimento nas ruas e calçadas, segurança e sustentabilidade em grandes áreas que estimulam o morar bem.

O ano de 2023 foi um ano desafiador para a Fibra Empreendimentos, reflexo da situação econômica do País com taxas de juros e inflação mais alta, o que comprometeu a decisão dos clientes na aquisição de novos imóveis no segmento que atua. A Companhia registrou uma receita líquida (R\$ 159 milhões) e um lucro líquido (R\$ 3 milhões).

Balancos Patrimoniais
31 de dezembro de 2023 e 2022

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	11	67	69.370	68.877
Contas a receber	5	13	13	86.198	660.696
Imóveis a comercializar	6	13	13	573.381	548.764
Imóveis mantidos para venda				2.100	2.610
Redução de capital a receber				3.000	–
Outros ativos	5	6	6	12.555	7.180
Total do ativo circulante		42	99	746.604	1.288.127
Não circulante					
Contas a receber	5	–	–	110.035	65.472
Imóveis a comercializar	6	–	–	205.296	119.975
Outros ativos	150	93	93	6.508	235
Imobilizado líquido	8	–	–	10.471	10.841
Investimentos	9	639.525	658.914	42.936	16.163
Total do ativo não circulante		639.675	659.007	375.246	122.686
Total do ativo		639.717	659.106	1.121.850	1.500.813

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais, exceto lucro por ação em reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	16	–	–	158.720	503.248
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	17	–	–	(122.311)	(338.713)
Lucro bruto		–	–	36.409	164.535
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	18	(166)	(165)	(47.527)	(46.732)
Comerciais	19	(10)	(5)	(28.638)	(23.164)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	20	(1)	(1)	25.671	(4.557)
Equivalência patrimonial	9.c	3.251	94.644	(1.099)	2.187
Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		3.074	94.473	(15.184)	92.269
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	21	3	45	32.712	24.852
Despesas financeiras	21	(25)	(30)	(8.746)	(9.944)
		(22)	15	23.966	14.908
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		3.052	94.488	8.782	107.177
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	13.a	–	–	(15.243)	(7.354)
Correntes com recolhimento diferido	13.a	–	–	9.518	(5.292)
Lucro líquido do exercício		3.052	94.488	3.057	94.531
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		3.052	94.488	3.052	94.488
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores		–	–	5	43
Lucro líquido por lote de mil ações (em R\$)	3.p	0,05	1,53	0,05	1,53

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstrações do Resultado Abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício		3.052	94.488	3.057	94.531
Outros componentes do resultado abrangente, líquido dos efeitos tributários		–	–	–	–
Total do resultado abrangente do exercício		3.052	94.488	3.057	94.531
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		–	–	3.052	94.488
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores		–	–	5	43

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Reserva de lucros		Patrimônio líquido	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
					A disposição da Assembleia	Lucros acumulados			
Saldo em 31 de dezembro de 2021		263.132	31.702	231.436	38.355	–	564.618	115	564.733
Aumentos de capital por meio de reservas	15.a	38.354	–	–	(38.354)	–	–	–	–
Aumento de capital de não controladores		–	–	–	–	–	–	62	62
Lucro líquido do exercício		–	–	–	–	94.488	94.488	43	94.531
Destinações:									
Reserva legal	15.a	–	4.724	–	–	(4.724)	–	–	–
Dividendos propostos	15.c	–	–	–	–	(22.441)	(22.441)	–	(22.441)
Parcela à disposição da assembleia geral	15.c	–	–	–	–	–	–	–	–
Reserva de retenção de lucro	15.c	–	–	33.693	33.693	(33.693)	–	–	–
Saldo em 31 de dezembro de 2022		301.486	36.426	265.060	33.693	(33.693)	636.665	220	636.885
Aumentos de capital por meio de reservas	15.a	33.693	–	–	–	–	–	–	–
Aumento de capital de não controladores		–	–	–	–	–	–	15	15
Lucro líquido do exercício		–	–	–	–	3.052	3.052	5	3.057
Destinações:									
Reserva legal	15.a	–	153	–	–	(153)	–	–	–
Dividendos propostos	15.c	–	–	–	–	(724)	(724)	–	(724)
Parcela à disposição da assembleia geral	15.c	–	–	2.175	–	(2.175)	–	–	–
Reserva de retenção de lucro	15.c	–	–	–	–	–	–	–	–
Saldo em 31 de dezembro de 2023		335.179	36.579	267.235	–	–	638.993	240	639.233

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

a) **Objeto social:** A Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") foi constituída em 6 de agosto de 2004 com sede atual na Rua Alves Guimarães, 1.120, 2º andar - Pinheiros - São Paulo - SP. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas e investimentos em empresas coligadas. Para atender os propósitos societários, a Companhia, suas controladas, coligadas e controladas em conjunto tem por objeto social: "A incorporação, compra e venda de imóveis residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais; locação e administração de bens imóveis próprios e de terceiros; prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário, bem como participação em outras sociedades e realização de negócios compatíveis com suas atividades. • O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado por meio das sociedades integrantes do Consolidado ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação nas sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, ou mediante a formação de consórcios. b) **Plano da Diretoria para aumento de liquidez e fluxo de caixa:** Em 31 de dezembro de 2023, a Controladora da Companhia apresentou capital circulante líquido negativo de R\$ 682 (R\$22.342 em 2022), representado pelos dividendos a pagar. A Companhia estima receber dividendos suficientes para equilibrar o seu fluxo financeiro no curto prazo, caso contrário, contratos de mútuos poderão ser celebrados entre a Companhia e suas controladas, uma vez que no ponto de vista consolidado, o Grupo possui recursos suficientes para liquidar tais obrigações no curto prazo.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) **Base de apresentação:** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Diretoria da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Em observância ao exposto no caput 6º do artigo 177 da Lei nº 11.638 de 28 de dezembro de 2007, a Companhia optou por adotar as mesmas normas sobre demonstrações financeiras, expedidas pela CVM, para as companhias abertas. A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 26 de março de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. b) **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. c) **Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas emitidas pelo CPC exige que a Diretoria faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são: *Provisão para créditos de liquidação duvidosa, inadimplência e distratos:* A provisão para perdas de crédito esperada é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber. A provisão para perdas de crédito esperadas é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contos a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis, as despesas com a constituição da provisão para perdas de crédito esperadas serão registradas na rubrica "Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado, quando aplicável. A companhia constituiu em 31 de dezembro de 2023 o valor de R\$ 1.033 (R\$0 em 2022) de provisão para perdas de crédito esperadas. Adicionalmente, a Companhia analisa anualmente os impactos nas demonstrações financeiras oriundo dos distratos incorridos em período subsequente das unidades imobiliárias não revendidas, bem como mensurou os impactos nas demonstrações financeiras oriundo dos potenciais distratos de promitentes que impetraram com ações judiciais e que não possuem expectativas de renegociações, bem como os potenciais descontos financeiros a serem concedidos aos promitentes que também impetraram com ações judiciais, mas que a Companhia espera celebrar um acordo entre as partes. A Companhia analisou também aqueles clientes que possuam: i) parcelas vencidas a mais de 120 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente

- lançamento de três empreendimentos, dois residenciais e um de urbanismo, com VGL total de R\$ 467 milhões;
- conclusão e entrega de dois empreendimentos residenciais, com VGV total de R\$ 207 milhões;

No quadriênio de 2020 a 2023, a Companhia se mantém em um novo patamar operacional e financeiro, demonstrando sua capacidade de execução e crescimento nos três segmentos - Residencial, Corporativo e Urbanismo:

- lançou doze empreendimentos, nove residenciais, três de urbanismo com VGL total de R\$ 1.739 milhões;
- comercializou R\$ 1.197 milhões;
- concluiu e entregou dez empreendimentos, nove residenciais, um corporativo, com total de 1.027 unidades e VGV de R\$ 1.723 milhões;

• adquiriu novos terrenos com vocação residencial em São Paulo (SP) e formalizou parcerias para desenvolvimento urbano nos estados de São Paulo, consolidando banco de terrenos para lançamentos superior a R\$ 3,0 bilhões;

A Administração vislumbra o mercado imobiliário estável ou com um crescimento moderado em relação a 2023, a visão é um ambiente econômico mais saudável no País, com juros em queda, inflação controlada e desemprego mais baixo, fatores que favorecem as vendas de moradias. Por outro lado, alguns desafios também se desenham, custos dos insumos e aumento do custo da mão de obra, escassez de terrenos e concorrência bastante competitiva. A inovação e a diferenciação de produtos se tornará ainda mais relevantes para a criação de valor para os clientes e para os acionistas, sempre pautadas também pelas melhores práticas ambientais, sociais e de governança.

A Companhia

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Passivo					
Circulante					
Fornecedores	–	–	–	13.360	73.303
Empréstimos, financiamentos, CCBs e Debêntures	11	–	–	129.209	478.434
Obrigações trabalhistas e tributárias	–	–	–	1.148	1.125
Impostos e contribuições a recolher	–	–	–	1.300	1.053
Tributos correntes com recolhimento diferido	13.b	–	–	3.397	26.302
Provisões sociais e fiscais	–	–	–	2.227	1.629
Terrenos a pagar	12	–	–	9.450	7.730
Adiantamento de clientes	14	–	–	117.231	74.414
Outros passivos	–	–	–	19.833	2.787
Dividendos a pagar	7	724	22.441	724	22.441
Total do passivo circulante		724	22.441	297.879	689.218
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos, CCBs e Debêntures	11	–	–	163.166	148.211
Tributos correntes com recolhimento diferido	13.b	–	–	7.139	4.284
Terrenos a pagar	12	–	–	1.035	7.809
Outros passivos	–	–	–	13.398	14.406
Total do passivo não circulante		–	–	184.738	174.710
Patrimônio líquido					
Capital social	15.a	335.179	301.486	335.179	301.486
Reserva de lucros	15.b	303.814	335.179	303.814	335.179
Total do patrimônio líquido		638.993	636.665	638.993	636.665
Participação de não controladores		–	–	240	220
Total do patrimônio líquido com participação de não controladores		638.993	636.665	639.233	636.885
Total do passivo e patrimônio líquido		639.717	659.106	1.121.850	1.500.813

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		3.052	94.488	3.057	94.531
Ajustes para conciliar o resultado com caixa líquido proveniente das atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	–	–	–	7.725	6.962
Equivalência patrimonial (Nota 9.c)	(3.251)	(94.644)	–	1.099	(2.187)
Ajuste a valor presente	–	–	–	645	(5.775)
Juros apropriados sobre empréstimos e financiamentos	–	–	–	15.726	44.262
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido	–	–	–	(9.518)	5.292
Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	–	–	–	107	75
Perda com participação em controladas em conjunto	–	–	–	5	529
Resultado da venda imobilizado	–	–	–	3	1
Amortização de custos de transação	–	–	–	1.436	4.489
Provisão para demandas judiciais	–	–	–	275	1.404
Provisão para perdas de créditos esperados	–	–	–	1.033	–
Provisão para distratos	–	–	–	1.655	–
Amortização de ágio	–	–	–	1.352	2.496
Variações nos ativos e passivos					
Aumento (redução) em contas a receber	–	(1)	524.445	(249.763)	
Aumento nos Imóveis a comercializar	–	–	(92.694)		



★ continuação

FIBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. | CNPJ nº 06.943.044/0001-31

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Entidades do grupo e participação acionária	Participação acionária - %			
	2023		2022	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	99,99	-
Fibra Holding Ltda.	99,99	-	99,99	-
Tutóia Empreendimento Imobiliário S/A.	50,00	-	50,00	-
Fibra TG FM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	50,00	-	50,00
Cyrela Fibra N.A Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	33,33	-	33,33
Fibra Sequoia Guarulhos Emp. Imobiliário Ltda.	-	50,00	-	50,00
Bélem Bresser Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	60,00	-	60,00
Tulum Event Empreendimentos Imobiliários Ltda.(b)	-	50,00	-	50,00
Partifilb Projetos Imobiliários São Paulo Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Summer Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Eugenio de Melo Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Volare Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Win Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Visconde de Taunay Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários André Casado Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Gustavo de Souza Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Jundiá Ltda. (c)	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Guatemala Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Celso Garcia Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Nações Unidas II Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Ivaí V. Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Thiorata Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Nações Unidas Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Gamma Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Teodoro Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Santa Odília Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários The Gardens Spring Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários The Gardens Seasons Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários The Gardens Square Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Peru Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Sfor Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Maracanã II Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Sítio Triunfo Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Ulisses Cruz Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Angélica Guimarães Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Bonança II Ltda.	-	99,99	-	99,99
Fibra Participações S.A.	-	99,96	-	99,96
Partifilb Projetos Imobiliários Livramento Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários F77 Ltda.(c)	-	-	-	-
Partifilb Projetos Imobiliários Coronel Quartim Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Consolidação Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Alvaro Guimarães Ltda.	-	99,99	-	99,99
Fibra MZM Diadema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	80,00	-	80,00
Partifilb Projetos Imobiliários Sorocaba Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Vila Madalena Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Amoreiras Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Balaarte Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Equador Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários André Casado Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Caiubi Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Campo Belo Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Itatiba 04 Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Itatiba 05 Ltda.	-	99,99	-	99,99
Fibra Gestão De Construção - Fgc Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Liberdade Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários F88 Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários F69 Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Pirajussara Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários F72 Ltda.	-	99,99	-	99,99
Empreendimentos Imobiliários Campus Pele Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Ari Butantã Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Hi View Alto da Boa Vista Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Hi View Alto da Boa Vista Ltda. SCP	-	80,00	-	80,00
Partifilb Projetos Imobiliários F76 Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários F78 Ltda.(c)	-	-	-	-
Partifilb Projetos Imobiliários Coronel Luis Barroso Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Fazenda Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários F81 Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Fie Vista Falcote Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Bela Cintra Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Loefgren Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários F85 Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários Araçuaia Ltda.	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários São Jerônimo Ltda.	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários F88 Ltda.	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários Campo de Faria Ltda.	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários Bonança II Ltda.	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários F91 Ltda.	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários F92 Ltda.	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários F93 Ltda.	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários F94 Ltda.	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários F95 Ltda.	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários F96 Ltda.	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários Herculanô Freitas Ltda.	-	99,99	-	99,99
Partifilb Projetos Imobiliários F97 Ltda. (a)	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários F98 Ltda. (a)	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários F99 Ltda. (a)	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários F100 Ltda. (a)	-	99,98	-	99,98
Partifilb Projetos Imobiliários F101 Ltda. (a)	-	99,98	-	99,98

(a) Empresas constituídas durante o exercício de 2023. (b) Empresa adquirida durante o exercício de 2023. (c) Empresa extinta durante o exercício de 2023. b) Resultado: Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa. i) **Venda de bens (Incorporação imobiliária):** A Companhia adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita. Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável. O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional do Custo de Construção - INCC entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves sobre as contas a receber passam a incidir juros, acrescidos de atualização monetária pelos índices: Índice Geral de Preços Mercado - IGP-M ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicada o POC. O encargo relacionado à comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda. Se surgir circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Diretoria tomou o conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. As vendas de unidades concluídas a receita e a venda são bens é reconhecida no momento da entrega das chaves, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos. Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e passam a incidir juros, apropriados de forma "pro rata temporis". Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas. ii) **Receita de prestações de serviços e alugueis:** As receitas de prestações de serviços são serviços prestados de gestão de projetos e obras. As receitas de alugueis dos imóveis são reconhecidas no resultado pelo método linear considerando o prazo do arrendamento. Estas receitas são registradas em conformidade com o regime de competência dos exercícios. iii) **Receitas de construção - INCC** entre o momento da assinatura do contrato e a data de entrega das chaves, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem, basicamente, as despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos. c) **Caixa e equivalentes de caixa:** Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós - fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos. d) **Contas a receber:** São demonstrados no custo, acrescido do ajuste a valor presente, a provisão para créditos de liquidação duvidosa. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os fluxos de caixa contratuais, para as vendas de caixa contratuais. As parcelas classificadas como contas a receber são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais de contas a receber. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. e) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da aquisição, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da diluição de modo que os flux

★ continuação

FIBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. | CNPJ nº 06.943.044/0001-31

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial em 1º de janeiro	71.136	36.351
Encargos financeiros capitalizados nos Imóveis a comercializar	25.687	78.190
Encargos apropriados aos custos dos imóveis vendidos	(11.110)	(43.405)
Saldo em 31 de dezembro	85.713	71.136

7. OPERAÇÕES DE PARTES RELACIONADAS

A Companhia, suas controladas, coligadas e acionistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de adiantamentos para aumento de capital e contratos de mútuo, aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários e prestação de garantias na contratação de empréstimos e financiamentos. Adicionalmente, a Nota 18.a destaca a remuneração dos administradores da Companhia.

Transações e saldos entre partes relacionadas:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Disponibilidades com instituição financeira ligada (i)	-	-	-	42.028
Redução de capital a receber	-	-	3.000	-
Passivo				
Dividendos a pagar (Nota 15.c)	724	22.441	724	22.441
Empréstimo com pessoas ligadas (ii)	-	-	-	-
Resultado				
Receitas financeiras (iii)	-	-	2.706	9.770
Despesas com locação	-	-	-	2.005
Juros e correções financiamento com instituição ligada (iv)	-	-	-	1.201

(i) Está representado por saldos bancários e aplicações financeiras mantidos junto ao Banco Fibra S.A. conforme Nota Explicativa nº 4.
(ii) Trata-se de saldos de empréstimo mantido junto ao Banco Fibra S.A., conforme Nota Explicativa nº 11, cuja liquidação ocorreu em outubro de 2022.
(iii) Trata-se de rendimentos de aplicações financeiras mantidos junto ao Banco Fibra S.A. com condições financeiras similares às praticadas no mercado.
(iv) Trata-se de juros e correções sobre empréstimos mantidos junto ao Banco Fibra S.A. com taxas praticadas pelo mercado.

Dividendos a pagar: A movimentação do saldo de dividendos a pagar está demonstrada a seguir.

Em 31 de dezembro de 2021	Dividendos	
	2021	2022
Dividendos pagos no período (caixa) (DFC)	17.090	(17.090)
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 15.c)	22.441	22.441
Em 31 de dezembro de 2022	22.441	(22.441)
Dividendos pagos no período (caixa) (DFC)	724	724
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 15.c)	724	724
Em 31 de dezembro de 2023	724	724

8. IMOBILIZADO

Descrição	Anos de vida útil	Consolidado						
		2021	Adições	Baixas	2022	Adições	Baixas	2023
Custo								
Móveis e utensílios	5	825	-	-	825	-	(18)	807
Software	%	3.105	160	-	3.265	58	-	3.323
Equipamentos de informática	5	1.041	43	-	1.084	21	-	1.105
Máquinas e equipamentos	10	102	1	(3)	100	-	-	100
Estande de vendas		37.860	6.970	-	44.830	7.340	(35.891)	16.279
Reforma imóveis de terceiros		-	45	-	45	-	-	45
Ativo de direito de uso		7.298	2.499	-	9.797	(61)	(7.326)	2.410
Total		50.231	9.718	(3)	59.946	7.358	(42.235)	24.069
Depreciação								
Móveis e utensílios		(586)	(70)	-	(656)	(45)	14	(687)
Software		(2.625)	(167)	-	(2.792)	(159)	-	(2.951)
Equipamentos de informática		(806)	(78)	-	(884)	(87)	-	(971)
Máquinas e equipamentos		(88)	(8)	2	(94)	(6)	-	(100)
Estande de vendas		(32.584)	(4.807)	-	(37.391)	(6.673)	35.891	(8.173)
Reforma imóveis de terceiros		-	(29)	-	(29)	(3)	-	(32)
Ativo de direito de uso		(5.456)	(1.803)	-	(7.259)	(752)	7.327	(684)
Total		(42.145)	(6.962)	2	(49.105)	(7.725)	43.232	(13.598)
Total líquido		8.086	2.756	(1)	10.841	(367)	(9)	10.471

9. INVESTIMENTOS

a) Composição dos investimentos da Controladora e do Consolidado:

Controladora	Participação %	2023						2022					
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial
Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	4.171	638.018	637.777	4.171	656.247	94.642	-	-	-	-	-	-
Fibra Holding Ltda.	99,99	1	12	12	1	11	3	-	-	-	-	-	-
Sociedade coligada e não consolidada													
Tutoia Empreendimento Imobiliário S/A	50,00	17	186	93	8	84	3	-	-	-	-	-	-
				93	8	84	3	-	-	-	-	-	-
Encargos Financeiros Capitalizados													
Investimentos Controladora				639.525	6.251	658.914	94.642	-	-	-	-	-	-
Consolidado													

Sociedade Coligada e Controladas em conjunto	Participação %	2023						2022					
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial
Tutoia Empreendimento Imobiliário S/A	50,00	17	186	94	9	84	3	-	-	-	-	-	-
Fibra TG FM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	512	458	229	256	(27)	(210)	-	-	-	-	-	-
Cyrela Fibra N.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,33	(204)	1.251	417	(68)	498	44	-	-	-	-	-	-
Fibra Sequoia Guarulhos Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	(9.853)	13.252	6.626	(4.926)	8.252	2.946	-	-	-	-	-	-
Belém Bresser Empreendimento Imobiliário Ltda.	60,00	5.077	12.337	7.402	3.046	7.356	(596)	-	-	-	-	-	-
Tulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.168	36.255	18.127	584	-	-	-	-	-	-	-	-
Ágio		-	10.041	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimentos Consolidado		-	42.936	(1.099)	16.163	2.187	-	-	-	-	-	-	-

b) Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Segue abaixo o quadro com as informações financeiras resumidas das empresas coligadas e controladas em conjunto, em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Controladas	Participação %	Ativo						Passivo						Patrimônio líquido						Resultado do exercício						
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	1.119.910	1.497.954	481.892	841.487	638.018	656.467	158.720	503.250	4.171	94.642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fibra Holding Ltda.	99,99	99,99	12	11	-	-	12	11	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedade Coligada e Controladas em conjunto																										
Tutoia Empreendimento Imobiliário S/A	50,00	50,00	187	170	1	1	186	169	-	-	17	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fibra TG FM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.298	1.997	840	2.051	458	(54)	-	-	512	(420)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cyrela Fibra N.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,33	33,33	1.462	1.707	211	214	1.251	1.493	-	268	(204)	131	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fibra Sequoia Guarulhos Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	14.342	43.226	1.090	26.721	13.252	16.505	16.908	38.803	(9.853)	5.892	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Belém Bresser Empreendimento Imobiliário Ltda.	60,00	60,00	44.904	18.133	32.567	5.873	12.337	12.260	26.449	5.650	5.077	(994)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-	59.817	-	23.562	-	36.255	-	14.787	-	1.168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

c) Movimentação dos investimentos em participações societárias: As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2023 e 2022. A Companhia mantém acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto e possui direito de voto no Conselho de Administração e/ou na diretoria, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

10. RECEITAS DE VENDAS E CUSTOS ORÇADOS A APROPRIAR:

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.b, 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 financeiras 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 concluídas) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras: A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo em 1º de janeiro	658.914	581.544	16.163	14.591
Integrações e reduções	-	1	29.237	2.496
Perdas de Investimento	-	-	(5)	(529)
Dividendos recebidos	(22.640)	(17.275)	(8)	(86)
Amortização de ágio	-	-	(1.352)	(2.496)
Equivalência patrimonial	3.251	94.644	(1.099)	2.187
Saldo em 31 de dezembro	639.525	658.914	42.936	16.163

Empreendimentos em Construção

(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas

(a) Receita de Vendas Contratadas

(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas

(c) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas

Empreendimentos em construção:

(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)

(b) Custo de construção Incorridos

(c) Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b)

Driver C/CO (sem encargos financeiros)

(i) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar

Empreendimentos em construção:

(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)

(b) Custo Incorrido líquido

(c) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)

11. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS, CCBS e DEBÊNTURES:

Créditos imobiliários (a)	Consolidado	
	2023	2022
Capital de giro (b)	41.272	409.328
CCBs (c)	100.514	-
Debêntures (d)	63.306	117.837
Total de Empréstimos	90.701	102.783
Custos de transação capitalizados (e)	295.793	629.948
	(3.418)	(3.303)
	292.375	626.645
Parcela do circulante	129.209	478.434
Parcela do não circulante	163.166	148.211

(a) As operações de crédito imobiliário são indexadas a taxa referencial - TR de juros ou poupança, acrescido de 5,65% a 10,44% a.a. As garantias das operações realizadas estão vinculadas à alienação fiduciária e hipoteca das unidades imobiliárias. (b) Referem-se aos empréstimos para capital de giro com taxas de 3,4% a.a. acrescido de CDI. As garantias das operações realizadas, estão vinculadas à alienação fiduciária de terrenos. Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("covenants") atreladas a índices financeiros da Empresa. (c) Refere-se à operação de emissão de debêntures para aquisição de terrenos, lastreada em CCBS emitidas pela Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários Ltda., indexada a IPCA, acrescidas de juros de 5,96% a.a. e pagamento de juros mensais. As garantias das operações foram constituídas através da alienação fiduciária de terrenos e de imóveis prontos. Neste contrato existem covenants financeiros que consideram a proporção entre a soma de dívida líquida (que corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Emitente, reduzindo as disponibilidades e os créditos imobiliários - SFH e Project Finance) + Imóveis a pagar, em relação patrimônio líquido. Este índice deverá ser sempre igual ou inferior a 70%, em 31 de dezembro de 2023 e 2022. (d) Refere-se à operação de emissão de debêntures privadas emitidas pela Fibra Participações S. A., indexada a IPCA, acrescidas de juros de 6,26% a.a. e pagamento de juros mensais. Após, a partir de 31 de março de 2023, as Debêntures são acrescidas de juros, de 7,1637% a.a., mediante a aditivo à escritura de emissão de debêntures, no qual os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários aprovaram a alteração dos sócios fiduciários. As garantias das operações foram constituídas através da alienação fiduciária de terrenos, de imóveis prontos, de cotas de SPE e/ou cessão de recebíveis. Neste contrato existem covenants financeiros que consideram a proporção entre a soma de dívida líquida (que corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Garantidora, reduzindo as disponibilidades e os créditos imobiliários - SFH e Project Finance) + Imóveis a pagar, em relação patrimônio líquido. Este índice deverá ser sempre igual ou inferior a 70%, em 31 de dezembro de 2023 e 2022. (e) Custos com captação de empréstimos e CCBS e debêntures que

Parcela do circulante	Consolidado	
	2023	2022
Parcela do não circulante	163.166	148.211

(a) A rubrica de despesa com Pessoal está representada pelos gastos relacionados a folha de pagamento, encargos previdenciários e trabalhistas, benefícios, participação nos lucros e honorários da Diretoria, sendo este último representando 22% do total da rubrica em 31 de dezembro de 2023 (2022 - 29%).

19. DESPESAS COMERCIAIS

Publicidade e propaganda e outras	Consolidado	
	2023	2022
Gastos com estande de vendas	(10)	(5)
Depreciação do estande de vendas	(10)	(5)

20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Perdas de investimento	Consolidado	
	2023	2022
Amortização de ágio (a)	-	(5)
Provisão para demandas judiciais	-	(1.352)
Indenizações (b)	-	(2.496)
Outros	-	28.500
	(1)	(1)
	(1)	(1)

(a) Refere-se a amortização de



→ continuação

FIBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. | CNPJ nº 06.943.044/0001-31

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas				
Juros e multas sobre parcelas	-	-	5.421	3.480
Rendimentos sobre aplicações financeiras	3	43	13.890	17.177
Varição monetária ativa	-	1	13.254	3.108
Juros ativos	-	1	49	293
Outras receitas financeiras	3	45	98	794
			32.712	24.852

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas				
Juros e encargos empréstimos e financiamentos	-	-	(4.616)	(857)
Despesas com empréstimos e financiamentos	(21)	(8)	(2.052)	(8.554)
Despesas bancárias	(3)	(2)	(54)	(124)
Juros passivos	-	-	(1.176)	(12)
Varição monetária passiva	-	-	-	(12)
Outras despesas financeiras	(1)	(20)	(848)	(250)
	(25)	(30)	(8.746)	(9.944)
	(22)	15	23.966	14.908

Resultado financeiro
 Abaixo demonstramos a reconciliação da atualização e juros sobre empréstimos, financiamentos, CCBs e debêntures apurados no exercício, assim como a capitalização de juros nos imóveis à comercializar e o resultado financeiro:

	2023	2022
Atualização e juros sobre empréstimos e financiamentos	(30.303)	(79.047)
Capitalização de juros nos ativos	25.687	78.190
% de capitalização	85%	99%
Total de despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures	(4.616)	(857)

22. DEMANDAS JUDICIAIS

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2023 o total era de R\$22.928 (em 31 de dezembro de 2022 R\$21.371). Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração considera, em caráter provisório, o montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram R\$1.679 em 31 de dezembro de 2023 (R\$1.404 em 31 de dezembro de 2022) apresentados na rubrica de outros passivos não circulantes.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Diretoria da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real. i) **Risco de juros:** Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descausamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado nas aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGPM é considerado para atualização do saldo até o final do contrato. As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR), Certificado de Depósito Interbancário (CDI), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e Taxa Selic. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descausamentos entre estes indicadores. ii) **Risco de crédito:** A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Diretoria de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito. Para gerenciamento das perdas com os promitentes, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Estas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. iii) **Risco de liquidez:** Nas empresas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos. iv) **Risco operacional:** É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade. A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas: • Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; • Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações; • Cumprimento com exigências regulatórias e legais; • Documentação de controles e procedimentos; • Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados; • Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas; • Desenvolvimento de planos de contingência; • Treinamento e desenvolvimento profissional; • Padrões éticos e comerciais; • Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, assim como não realizou operações com derivativos financeiros. a) **Análise de sensibilidade:** A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (IPCA), (IGPM) e variação de taxa de juros (CDI/SELIC e TR). Com base em projeções de índices para 2023 divulgadas no mercado através do boletim Focus de 23 de fevereiro de 2024 e o (INCC) incorrido nos últimos 12 meses, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

	Queda de 50%		Cenário Provável		Aumento de 50%		Sem indexador
	em 2023	em 2022	em 2023	em 2022	em 2023	em 2022	
Ativos e passivos líquidos							
CDI/SELIC	(31.781)	(1.430)	(2.145)	(2.860)	(3.575)	(4.290)	
INCC	112.526	1.878	2.817	3.756	4.695	5.634	
IGPM	29.702	478	717	956	1.196	1.435	
IPCA	(107.069)	(2.034)	(3.051)	(4.069)	(5.086)	(6.103)	
TR	(41.272)	(363)	(545)	(726)	(908)	(1.090)	
Total	(37.894)	(1.471)	(2.207)	(2.943)	(3.578)	(4.414)	

	Queda de 50%		Cenário Provável		Aumento de 50%		Sem indexador
	em 2023	em 2022	em 2023	em 2022	em 2023	em 2022	
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas							
Caixa e equivalentes de caixa	69.370	68.733	-	-	-	-	637
Contas a receber	196.233	-	133.617	29.702	-	52.914	-
Outros ativos	284.556	68.733	133.617	29.702	-	52.914	19.063
Total dos ativos com riscos financeiros	550.169	138.163	267.234	59.404	-	105.828	18.700
Fornecedores	(13.360)	-	-	-	-	-	(13.360)
Empréstimos e financiamentos	(292.375)	(100.514)	-	-	(41.272)	(150.589)	-
Terenos a pagar	(10.485)	-	(1.091)	-	-	(9.394)	-
Outros passivos	(33.231)	-	-	-	-	-	(33.231)
Total dos passivos com riscos financeiros	(349.451)	(100.514)	(1.091)	-	(41.272)	(159.983)	(46.591)
Total dos ativos e passivos líquidos com riscos financeiros	(98.282)	(31.781)	112.526	29.702	(41.272)	(107.069)	(26.891)

A Diretoria

Contadora – Selma Regina da Silva Lima - CRC 1SP21672/O-1

Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. São Paulo - SP **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações relevantes. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado das suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase:** Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas com um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Não cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos imóveis vendidos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita de incorporação e vendas imobiliárias incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos imóveis vendidos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita de incorporação e vendas imobiliárias incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (POC). Como parte do processo de reconhecimento de receita, a diretoria revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto planejado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias:** Conforme descrito na Nota 16, a Companhia reconhece, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, receitas de incorporação e vendas imobiliárias no montante de R\$174.795 mil. Conforme mencionado na Nota 3.b.i, a Companhia reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos,