

# A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do  
relatório do auditor independente nº 242K8-017-PB

Em 31 de dezembro de 2023



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	13

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e Administradores  
**A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.**  
Londrina – Paraná

## Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa 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.

## Ênfases

### Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.16, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Empresa quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Empresa, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Empresa. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 25 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo  
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

### Balancos Patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

#### ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	192.288	79.907	241.769	159.091
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	5	295.641	461.379	580.052	643.962
Estoques e imóveis a comercializar	6	242.207	332.505	472.100	542.737
Impostos a recuperar	-	4.954	3.489	7.031	4.330
Tributos diferidos	7	1.576	5.095	1.784	5.302
Comissões de vendas	8	1.749	2.701	2.880	5.854
Mútuos	-	300	404	300	404
Partes relacionadas	20	12.959	13.182	224	-
Outros créditos	9	7.092	5.776	11.525	8.080
		<u>758.766</u>	<u>904.438</u>	<u>1.317.665</u>	<u>1.369.760</u>
<b>Ativo não circulante</b>					
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	5	144.286	83.663	350.641	198.095
Estoques e imóveis a comercializar	6	112.948	65.466	289.165	175.766
Tributos diferidos	7	3.478	5.518	3.763	5.803
Comissões de vendas	8	965	3.299	1.386	4.518
Depósitos judiciais	-	1.424	1.832	5.180	6.120
Partes relacionadas	20	22.612	-	-	-
Outros créditos	9	644	581	832	730
Propriedades para investimento	10	70.460	68.141	124.670	110.328
Investimentos	11	470.662	462.854	20.046	23.430
Imobilizado	12	91.926	87.878	148.347	128.134
Intangível	13	4.158	5.973	5.306	8.208
		<u>923.563</u>	<u>785.205</u>	<u>949.336</u>	<u>661.132</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>1.682.329</u></u>	<u><u>1.689.643</u></u>	<u><u>2.267.001</u></u>	<u><u>2.030.892</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

### Balanços Patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

#### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	-	21.262	24.787	37.226	42.279
Obrigações por compra de imóveis	14	8.448	11.711	18.795	23.041
Empréstimos e financiamentos	15	130.785	103.779	138.285	128.552
Derivativos	-	37	-	37	-
Obrigações sociais e trabalhistas	16	8.966	12.050	15.801	17.886
Obrigações tributárias	-	17.519	4.389	22.015	8.252
Tributos diferidos	7	21.750	24.856	38.023	33.337
Adiantamentos de clientes	17	83.593	132.602	183.978	191.093
Mútuos	-	7	7	7	7
Arrendamentos a pagar	18	1.630	1.455	2.667	2.469
Partes relacionadas	20	379	302	201	8
Provisão para garantia de obras	-	1.288	1.961	4.895	7.604
Provisão para distratos	-	834	517	1.065	1.075
Outras contas a pagar	-	1.960	330	2.576	2.333
		298.458	318.746	465.571	457.936
<b>Passivo não circulante</b>					
Obrigações por compra de imóveis	14	14.947	21.046	29.751	22.948
Empréstimos e financiamentos	15	235.291	210.114	429.634	284.249
Tributos diferidos	7	27.526	24.637	44.466	37.227
Adiantamentos de clientes	17	106.419	115.873	192.502	188.437
Mútuos	-	25.262	23.431	53.346	23.431
Obrigações sócio participante em SCP	19	16.185	31.121	37.371	53.870
Juros sobre o capital próprio	-	6.800	-	7.276	-
Contingências	22	10.912	16.912	12.241	18.241
Arrendamentos a pagar	18	2.853	4.521	3.123	5.869
Partes relacionadas	20	45.543	21.574	46.344	21.584
Provisão para garantia de obras	-	10.289	6.748	17.898	11.103
		502.027	475.977	873.952	666.959
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	23	176.084	175.678	176.084	175.678
Reserva de capital		58.665	58.665	58.665	58.665
Reserva de lucros		647.095	660.577	647.095	660.577
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		881.844	894.920	881.844	894.920
Participação de não controladores		-	-	45.634	11.077
Patrimônio líquido total		881.844	894.920	927.478	905.997
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		1.682.329	1.689.643	2.267.001	2.030.892

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

### Demonstrações dos resultados individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida	24	755.737	864.817	1.340.197	1.381.713
(-) Custos operacionais	25	(659.914)	(667.675)	(1.118.672)	(1.044.938)
<b>(=) Lucro bruto</b>		<b>95.823</b>	<b>197.142</b>	<b>221.525</b>	<b>336.775</b>
<b>(+/-) (Despesas) receitas operacionais</b>					
Despesas com vendas	26	(10.633)	(12.605)	(23.831)	(26.009)
Despesas gerais e administrativas	27	(55.029)	(54.140)	(98.867)	(92.749)
Resultado em equivalência patrimonial	11.c	49.688	66.550	-	-
Resultado de investimento em SCP	19.b	(1.990)	(7.151)	(3.874)	(13.187)
Outras receitas (despesas) operacionais	28	(14.641)	(8.600)	(8.827)	(10.627)
<b>(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>63.218</b>	<b>181.196</b>	<b>86.126</b>	<b>194.203</b>
Despesas financeiras	29	(11.625)	(14.316)	(25.076)	(26.674)
Receitas financeiras	29	16.673	17.661	27.216	30.134
<b>(=) Resultado financeiro</b>		<b>5.048</b>	<b>3.345</b>	<b>2.140</b>	<b>3.460</b>
<b>(=) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>68.266</b>	<b>184.541</b>	<b>88.266</b>	<b>197.663</b>
(-) Imposto de renda corrente		(8.163)	(9.048)	(13.905)	(16.339)
(-) Contribuição social corrente		(4.123)	(3.942)	(7.028)	(7.482)
(-) Imposto de renda diferido		(1.664)	1.032	(6.725)	180
(-) Contribuição social diferido		(566)	(120)	(2.837)	(608)
<b>(=) Lucro líquido do exercício</b>		<b>53.750</b>	<b>172.463</b>	<b>57.771</b>	<b>173.414</b>
<b>Resultado atribuído aos:</b>					
Quotistas controladores				53.750	172.463
Quotistas não controladores				4.021	951
<b>(=) Lucro líquido do exercício</b>				<b>57.771</b>	<b>173.414</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

### Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Lucro líquido do exercício</b>	53.750	172.463	57.771	173.414
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<u>53.750</u>	<u>172.463</u>	<u>57.771</u>	<u>173.414</u>
<b>Resultado atribuído aos:</b>				
Quotistas controladores			53.750	172.463
Quotistas não controladores			4.021	951

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Notas	Atribuível aos quotistas controladores						Participação de não controladores	Total
	Capital social	Capital social a integralizar	Reserva de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total		
<b>Saldos em 01 de janeiro de 2022</b>	192.358	(26.380)	58.665	509.223	-	733.866	11.036	744.902
Ganho na transação entre sócios	-	9.700	-	-	-	9.700	-	9.700
Distribuição de lucros	23.d	-	-	(21.109)	-	(21.109)	(910)	(22.019)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	172.463	172.463	951	173.414
Transferências	-	-	-	172.463	(172.463)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	192.358	(16.680)	58.665	660.577	-	894.920	11.077	905.997
Integralização de capital	23.a	-	389	-	-	389	11.049	11.438
Transação entre sócios	-	-	-	(21.712)	-	(21.712)	21.712	-
Distribuição de lucros	23.d	-	-	(45.520)	-	(45.520)	(2.208)	(47.728)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	53.750	53.750	4.021	57.771
Transferências	-	-	-	53.750	(53.750)	-	-	-
Conferência de quotas	17	-	-	-	-	17	(17)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	192.375	(16.291)	58.665	647.095	-	881.844	45.634	927.478

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

### Demonstração do fluxo de caixa em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>	68.266	184.541	88.266	197.663
<b>Itens que não afetam o caixa operacional</b>				
Despesa de depreciação e amortização	10.851	7.796	18.090	12.060
Ajuste a valor presente	7.333	11.072	27.789	20.503
Ajuste a valor justo	(2.319)	101	(10.600)	102
Impairment de terrenos	-	3.451	-	3.451
Tributos diferidos	5.342	3.224	17.483	6.397
Comissões de vendas diferidas	3.286	4.482	6.106	8.106
Resultado na baixa de imobilizado e intangível	5.057	2.468	8.620	2.299
Resultado de equivalência patrimonial	(49.688)	(66.550)	-	-
Juros provisionados empréstimos	26.760	20.738	42.908	31.695
Variação cambial de derivativos	37	-	37	-
Provisão para distratos	(12.364)	(110)	(2.741)	573
Potencial construtivo apropriado	-	-	3.447	-
Perda esperada de créditos	(59)	(132)	(509)	(103)
Provisão para garantia de obra	2.868	2.201	4.086	3.348
	65.370	173.282	202.982	286.094
<b>Aumento e diminuição das contas de ativo e passivo</b>				
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	105.414	(248.424)	(107.191)	(346.691)
Imóveis a comercializar	47.924	(63.828)	(48.756)	(101.391)
Impostos a recuperar	(1.465)	538	(2.701)	317
Outros créditos	(1.379)	(2.329)	(3.547)	(2.901)
Depósitos judiciais	408	(120)	940	(163)
Fornecedores	(3.525)	(10.184)	(5.053)	(1.143)
Arrendamentos a pagar	(1.493)	(1.408)	(2.527)	(2.271)
Obrigações sociais e trabalhistas	(3.084)	3.011	(2.085)	4.974
Obrigações tributárias	(1.284)	(7.209)	(5.998)	(15.577)
Adiantamentos de clientes	(58.463)	38.318	(3.050)	91.272
Obrigações sócio participante em SCP	(14.936)	7.486	(16.499)	15.200
Juros pagos	(23.003)	(17.768)	(36.385)	(27.572)
Impostos pagos sobre o lucro	(6.102)	(2.885)	(16.734)	(5.517)
Mútuos	1.935	1.544	30.019	1.544
Obrigações por compra de imóveis	(9.362)	28.706	2.557	21.052
Outras contas a pagar	1.630	(429)	243	290
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	98.585	(101.699)	(13.785)	(82.483)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Aquisições bens do ativo imobilizado	(19.697)	(28.485)	(46.791)	(49.680)
Aquisições bens do ativo intangível	-	(150)	-	(151)
Aquisições de outros investimentos	(60)	(41)	(63)	(672)
Aquisição de propriedades para investimento	-	(101)	(3.742)	(103)
Recursos provenientes de alienação de imobilizado	1.556	830	2.749	7.216
Recebimento de distribuição de lucros	34.199	8.952	-	-
Reduções de participações societárias	1.275	-	-	-
Aquisições/aportes de participações societárias	(15.229)	(21.560)	-	-
Partes relacionadas	(22.389)	(5.338)	(224)	-
<b>Caixa líquido usado nas atividades de investimentos</b>	(20.345)	(45.893)	(48.071)	(43.390)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Distribuição de lucros e participações pagos	(13.164)	(31.120)	(23.760)	(32.021)
Integralização de capital social	389	9.700	11.438	9.700
Juros sobre o capital próprio	6.800	-	7.276	-
Recursos provenientes de novos empréstimos	303.517	221.549	470.137	296.406
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(255.091)	(121.916)	(321.542)	(233.163)
Partes relacionadas	(8.310)	(2.838)	985	1
<b>Caixa líquido gerado pela atividades de financiamentos</b>	34.141	75.375	144.534	40.923
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>112.381</u>	<u>(72.217)</u>	<u>82.678</u>	<u>(84.950)</u>
Caixa no início do exercício	79.907	152.124	159.091	244.041
Caixa no final do exercício	192.288	79.907	241.769	159.091
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>112.381</u>	<u>(72.217)</u>	<u>82.678</u>	<u>(84.950)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

### Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>1 – RECEITAS</b>	783.116	901.644	1.395.952	1.432.650
1.1) Vendas de mercadorias, produtos e serviços	775.499	886.432	1.372.571	1.413.771
1.2) Outras receitas	4.129	(835)	13.865	(438)
1.3) Receitas relativas à construção de ativos próprios	3.428	15.915	9.006	19.214
1.4) Provisão para créditos de liquidação duvidosa – Reversão / (Constituição)	60	132	510	103
<b>2 - INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos – ICMS, IPI, PIS e COFINS)</b>	(582.507)	681.167	(1.003.721)	1.038.958
2.1) Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	(534.080)	631.557	(910.432)	951.804
2.2) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(51.856)	46.159	(94.841)	83.703
2.3) Perda / Recuperação de valores ativos	-	3.451	-	3.451
2.4) Outras (especificar)	3.429	-	1.552	-
2.4.1) Custo de Venda do Ativo Imobilizado	(2.571)	-	(4.448)	-
2.4.2) Provisão para Contingência	6.000	-	6.000	-
<b>3 - VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)</b>	200.609	220.477	392.231	393.692
<b>4 - DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO</b>	(6.151)	5.183	(11.561)	8.736
<b>5 - VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3-4)</b>	194.458	215.294	380.670	384.956
<b>6 - VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>	64.371	77.060	23.342	16.941
6.1) Resultado de equivalência patrimonial	47.698	59.399	(3.874)	(13.193)
6.2) Receitas financeiras	16.673	17.661	27.216	30.134
<b>7 - VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)</b>	258.829	292.354	404.012	401.897
<b>8 - DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO (*)</b>	258.829	292.354	404.012	401.897
8.1) Pessoal	92.822	50.844	160.299	109.324
8.1.1 – Remuneração direta	63.239	32.160	114.324	77.323
8.1.2 – Benefícios	22.148	13.966	34.554	23.724
8.1.3 – F.G.T.S	7.435	4.718	11.421	8.277
8.2) Impostos, taxas e contribuições	72.219	52.208	116.357	88.305
8.2.1 – Federais	68.097	45.065	111.173	78.799
8.2.2 – Estaduais	56	51	69	63
8.2.3 – Municipais	4.066	7.092	5.115	9.443
8.3) Remuneração de capitais de terceiros	40.038	16.839	69.585	30.854
8.3.1 – Juros	34.659	14.316	62.637	26.672
8.3.2 – Aluguéis	5.379	2.523	6.948	4.182
8.4) Remuneração de Capitais Próprios	53.750	172.463	57.771	173.414
8.4.3 – Lucros retidos / Prejuízo do exercício	53.750	172.463	53.750	172.463
8.4.4 – Participação dos não-controladores nos lucros retidos (só p/ consolidação)	-	-	4.021	951

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 1. Informações gerais

A A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. ("Empresa"), fundada em 1965 é uma sociedade empresarial limitada, com sede em Londrina, Estado do Paraná, na avenida Maringá, 1.050 Jardim Araxá. A Empresa atua nos segmentos de incorporação residencial, comercial, imóvel de renda, loteamento e prestação de serviço de construção civil e engenharia para edificações de obras contratadas por clientes de diversos segmentos da economia.

Nestas mais de cinco décadas de história, foram mais de 1 milhão de metros quadrados construídos do Nordeste ao Sul do Brasil. Todos concluídos rigorosamente dentro do prazo e dos melhores parâmetros de qualidade.

A construtora iniciou seus trabalhos em Apucarana, Paraná, prestando serviços para órgãos públicos e autarquias da região. A partir daquele ano, o crescimento foi um processo contínuo, consolidada em grande parte do território nacional, com excelência nos segmentos de incorporação residencial, comercial, construção industrial, agroindustrial e de educação.

O contínuo crescimento alcançado pela empresa é uma consequência de sua filosofia de trabalho firmada no investimento no ser humano, incorporação constante de avanços tecnológicos e atendimento diferenciado ao cliente. Reconhecendo as necessidades e os desejos existentes em cada projeto, a Construtora A. Yoshii tem como filosofia a transparência, a qualidade, a pontualidade e o respeito absoluto pelo cliente. A eficácia e o profissionalismo de toda a equipe construíram a credibilidade conferida pelo mercado à construtora, credibilidade que deixa clara a solidez de uma empresa que há mais de 50 anos é referência de qualidade na construção civil em Londrina e em todo o Brasil.

A Empresa estruturou os seus principais negócios através de suas controladas, conforme descrito a seguir:

- **A. Yoshii Empreendimentos Ltda.**

Negócios baseados em administração e locação de imóveis próprios, loteamento de imóveis e compra e venda de imóveis construídos ou adquiridos de terceiros. Serviços relacionados à intermediação do crédito imobiliário como correspondente de instituições financeiras, serviço de planejamento, coordenação, assessoria, consultoria, marketing e negócios voltados para o ramo imobiliário.

- **A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.**

Serviço de construção civil pesada e incorporação imobiliária destinados à venda, envolvendo, em meio às suas atividades, a Sociedade em Conta de Participação (SCP) como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil;

- **Yticon Construção e Incorporação Ltda.**

Incorporação imobiliária e construção civil de empreendimentos voltados para os segmentos econômico, média e baixa renda, subsidiado pelo governo no projeto denominado “Minha Casa Minha Vida”, possuindo, também, a Sociedade em Conta de Participação como forma de beneficiar e facilitar seus negócios, além das SPEs (Sociedade com propósito específico).

- **SP01 Participações Ltda.**

Incorporação imobiliária de empreendimentos e participação em sociedades que não exerçam controle e gestão de outras empresas.

- **Demais sociedades de propósitos específicos - SPEs.**

A Empresa atua nos segmentos de planejamento, promoção, desenvolvimento e construção sob o regime de incorporação imobiliária com venda e entrega das respectivas unidades imobiliárias integrantes do empreendimento a ser edificado os quais são desenvolvidos através das SPEs descritas na Nota Explicativa nº 11.b.

## 2. Base de preparação

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.16, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

A Empresa, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A administração da Empresa declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Empresa de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

A administração da Empresa aprovou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação em 25 de março de 2024.

## 2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo. Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Empresa optou por apresentar essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto.

## 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas incluem as operações da Empresa e de suas controladas descritas na nota explicativa 11. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Empresa são eliminadas integralmente nas demonstrações contábeis consolidadas, sendo destacada a participação dos quotistas/acionistas não controladores.

A Empresa controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações contábeis de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que a Empresa obteve o controle até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis da controlada estão alinhadas com as políticas adotadas pela Empresa Controladora. Nas demonstrações contábeis individuais da Controladora as informações financeiras de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Quando a Empresa perde o controle sobre uma controlada, a Empresa desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

Quando a Empresa deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Empresa tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

Segue adiante lista das controladas do Grupo:

	Participação acionária	
	2023	2022
<b>Consolidado - Participação direta</b>		
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	83,99%	99,99%
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	100,00%	99,91%
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	99,94%	99,94%
SP01 Participações Ltda.	100,00%	99,97%
AY1 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AY2 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AY3 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	0,00%
AY1 LDA Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AY2 CPS Incorporações SPE Ltda.	100,00%	0,00%
<b>Participação acionária</b>		
	2023	2022
<b>Consolidado - Participação indireta</b>		
MG1 Empreendimento SPE Ltda.	15,00%	15,00%
A. Yoshii Urbanismo Ltda.	99,85%	99,85%

A A. Yoshii Empreendimentos Ltda. é sócia administradora e possui participação de 15% na MG1 Empreendimento SPE Ltda.

Em 2020, foi constituída a empresa A. Yoshii Urbanismo Ltda. A A. Yoshii Empreendimentos Ltda. possui participação societária de 99,85% do capital total da A. Yoshii Urbanismo Ltda., obtendo o controle das operações a partir de 2020. Sendo assim, a Empresa passou a consolidar essa participação nas demonstrações contábeis.

Em 2021, foi constituída a empresa SP01 Participações Ltda. A A. Yoshii Engenharia Ltda. possui participação societária de 100% do capital total da SP01 Participações Ltda., obtendo o controle das operações a partir de 2021. Sendo assim, a empresa passou a consolidar essa participação nas demonstrações contábeis.

## 2.4. Moeda funcional

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e suas investidas.

As demonstrações contábeis de cada controlada incluída na consolidação da Empresa e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

## 2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações contábeis, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

### a) Custos orçados dos empreendimentos

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.16.

### b) Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Empresa e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Empresa e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Empresa avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.



**c) Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

**d) Provisão para perda esperada de crédito e distratos**

A administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; e **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Empresa para perda esperada é a abordagem simplificada.

**e) Provisão para redução ao valor recuperável**

A Empresa avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: investimentos e imobilizado.

**f) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar**

A Empresa e suas controladas avaliam se o custo dos imóveis a comercializar pode não ser recuperável se esses estoques estiverem danificados, se se tornarem total ou parcialmente obsoletos ou se os seus preços de venda tiverem diminuído. O custo dos imóveis a comercializar pode também não ser recuperável se os custos estimados de acabamento ou os custos estimados a serem incorridos para realizar a venda tiverem aumentado. A prática de reduzir o valor de custo dos imóveis a comercializar para o valor realizável líquido é consistente com o ponto de vista de que os ativos não devem ser escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

**g) Provisões para garantia**

A Empresa presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Empresa. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

**h) Impostos**

A Empresa e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

#### **i) Mensuração do valor justo de propriedades para investimento**

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Empresa anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no NBC TG 46 para avaliações de nível 3.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou a metodologia a seguir:

- **Comparativos diretos de dados de mercado**

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

- **Involutivo**

Por este método, permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para desenvolvimento, baseadas nos parâmetros e restrições das legislações de planejamento urbano e nas características físicas do imóvel.

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa. Incluem caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras realizáveis em até 90 dias da data original do título ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

#### **3.2. Instrumentos financeiros**

##### **a) Categorias**

A categoria depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

Os ativos financeiros mantidos pela Empresa são classificados sob as seguintes categorias:

##### **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo e são mensurados ao valor justo na data das demonstrações contábeis, sendo as variações reconhecidas no resultado. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

A Empresa inclui nessa categoria unicamente os instrumentos financeiros derivativos. Os saldos dos instrumentos derivativos não liquidados, são mensurados ao valor justo na data das demonstrações contábeis e classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas rubricas "Receitas financeiras" ou "Despesas financeiras".

### **Custo amortizado**

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, compreendem contas a receber de clientes (Nota Explicativa nº 5).

Os passivos financeiros mantidos pela Empresa são classificados sob as seguintes categorias:

### **Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

São classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

### **Outros passivos financeiros**

São mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, compreendem empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 15) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

## **b) Mensuração**

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Empresa se compromete a comprar ou vender o ativo. Os empréstimos, recebíveis e ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado.

Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e os custos de transação são registrados na demonstração de resultado. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados na demonstração de resultado nas rubricas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”, respectivamente, no período em que ocorrem. Para os ativos financeiros classificados como “Disponíveis para venda”, quando aplicável, essas variações são registradas na rubrica “Outros resultados abrangentes”, no resultado abrangente e no patrimônio líquido, até o momento da liquidação do ativo financeiro, quando, por fim, são reclassificadas para o resultado do exercício.

## **c) Compensação de instrumentos financeiros**

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

## **d) Desreconhecimento (baixa) de instrumentos financeiros**

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram e/ou quando transferir os seus direitos ou riscos de receber os fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos.

## **e) Método de juros efetivos**

É utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

### 3.3. Contas a receber

As contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.16.

A provisão para risco de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante as políticas internas da Empresa na qual considera perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

As contas a receber pela prestação de serviço de engenharia e construção civil decorrentes dos contratos por empreitada global, por administração e contratos mistos são apresentadas como parte de contas a receber para todos os contratos nos quais os custos incorridos acrescidos dos lucros reconhecidos excedam os valores faturados.

### 3.4. Estoques e imóveis a comercializar

Os estoques de materiais e almoxarifado central são registrados ao custo médio de aquisição ou produção, que não supera o valor líquido de realização. O custo desses estoques é reconhecido no resultado quando ocorre a aplicação do material, uso ou perecimento.

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido de realização.

O custo de formação inclui gastos incorridos na aquisição do terreno (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo), gastos necessários para aprovação do empreendimento, gastos com incorporação, gastos de construção incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção, custos de mão-de-obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos e incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

As permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido é mensurado com base no valor justo ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel quando os riscos e benefícios são transferidos e sem a reavaliação dos valores subsequentemente. Para estas transações são adotados os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

A classificação dos terrenos entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada a cada fechamento de exercício.

### 3.5. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### 3.6. Arrendamentos

Na forma prescrita pelo CPC 06 (R2) - Arrendamentos, a Empresa reconhece os direitos de uso de ativos arrendados, sob contrato de prazo superior a um ano, que lhe conceda o controle operacional do ativo. O valor atribuído ao ativo de arrendamento é determinado com base no valor presente do fluxo de caixa do aluguel, durante o prazo não cancelável do contrato, calculado com utilização de taxa de desconto equivalente à taxa de juros incremental da Empresa para empréstimos de prazos e riscos semelhantes àqueles aos quais os ativos subjacentes estão relacionados (substancialmente imóveis). A Empresa opta por classificar o direito de uso dentro do intangível nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas (Nota Explicativa nº 13).

O ativo de direito de uso é amortizado de forma linear no prazo do contrato. Ao longo da vida dos contratos, o passivo de arrendamento é acrescido pela alocação dos juros imputados, e deduzido pelos pagamentos de aluguel.

Os desembolsos relacionados aos contratos de arrendamento (“parcelas mensais”) englobam tanto a amortização de principal quanto os pagamentos de juros, sendo classificados como atividade de financiamento na demonstração de fluxo de caixa. Os juros são considerados como fluxo de caixa operacional.

<b>Período dos contratos vigentes:</b>	<b>Controladora</b>
<b>Contrato</b>	<b>Período</b>
Locação de imóvel - Showroom Campinas	2020 a 2028
Locação de imóvel - Showroom Curitiba	2022 a 2025

  

<b>Contrato</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>Período</b>
Locação de imóvel - Showroom Campinas	2020 a 2028
Locação de imóvel - Showroom Curitiba	2022 a 2025
Locação de imóvel - Showroom Maringá	2022 a 2024
Locação de imóvel - Showroom Yticon Maringá	2024 a 2025
Locação de imóvel - Showroom Yticon Londrina	2022 a 2025
Locação de imóvel - Showroom Yticon Campinas	2022 a 2025

### 3.7. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando houver.

Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais de imobilizado, considerando os componentes principais. Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil do imobilizado), são reconhecidos em outras receitas e outras despesas operacionais no resultado.

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pela Empresa. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente. Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

Vida útil estimada para o exercício corrente:

<b>Rubrica</b>	<b>Taxa de depreciação em % anual</b>
Terrenos	0%
Apartamentos decorados <b>(a)</b>	4% a 10%
Imóveis de uso e benfeitorias	4%
Máquinas e equipamentos	10%
Veículos	20%
Computadores e periféricos	20%
Móveis, utensílios e instalações	10%
Ferramentas	10%
Obras de Arte	0%
Expositores de publicidade	10%
Imobilizado em andamento	0%

**(a)** O grupo de apartamentos decorados do ativo imobilizado abrange, itens decorativos (móveis e utensílios) e parte civil do decorado (benfeitoria), sendo depreciado a uma taxa anual de 10% a.a. e 4% a.a., respectivamente.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

### 3.8. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas pelo custo de aquisição ou formação e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo de formação da propriedade para investimento inclui os custos de materiais, mão de obra direta e quaisquer custos diretamente atribuídos para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito e os custos financeiros diretamente relacionados a propriedade para investimento e incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

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

### 3.9. Intangível

As licenças de programas de computador (softwares) e de sistemas de gestão empresarial adquiridas são capitalizadas e amortizadas e os gastos associados à manutenção são reconhecidos como despesas quando incorridos.

Os gastos com aquisição e implementação de sistemas de gestão empresarial são capitalizados como ativo intangível quando há evidências de geração de benefícios econômicos futuros, considerando sua viabilidade econômica e tecnológica. Os gastos com desenvolvimento de software reconhecidos como ativos são amortizados pelo método linear ao longo de sua vida útil estimada. As despesas relacionadas à manutenção de software são reconhecidas no resultado do exercício quando incorridas.

As marcas e patentes adquiridas separadamente são demonstradas pelo custo histórico. As marcas e patentes adquiridas em uma combinação de negócios são reconhecidas pelo valor justo na data da aquisição. A amortização é calculada pelo método linear.

### 3.10. Avaliação do valor recuperável dos ativos

O valor contábil líquido dos ativos é avaliado anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando aplicável, se houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável.

Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos menores níveis para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidade Geradora de Caixa – UGC).

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

### 3.11. Fornecedores e outras contas a pagar

As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

### 3.12. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração de resultado durante o período da vigência dos empréstimos, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

### 3.13. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Reconhecidas quando a Empresa e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, sendo utilizada a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos assessores legais da Empresa.

### 3.14. Imposto de renda e contribuição social e Regime Especial de Tributação (RET), corrente e diferido

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, considerando os ajustes autorizados ou exigidos pela legislação respectiva. As apurações da base consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

O imposto corrente e o imposto diferido não são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, as taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

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

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

A Empresa mantém, por força da Lei 4.591/64 e alterações subsequentes, empreendimentos sob o regime de patrimônio de afetação, enquadrados no Regime Especial de Tributação (RET), criado pela Lei 10.931/2004. Pela apuração do RET, os tributos devidos à título de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins são calculados mediante aplicação de alíquota única de 4% sobre o total das receitas recebidas (regime de caixa). Entretanto, tendo em vista que a escrituração contábil atende ao regime de competência de exercícios, conforme Estrutura Conceitual, surge a figura do tributo RET diferido, podendo ser ativo ou passivo. O cálculo do RET diferido provém da diferença entre os tributos reconhecidos conforme a receita recebida (regime de caixa) e reconhecidos conforme a realização das receitas (regime de competência).

### 3.15. Benefícios a funcionários

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso a Empresa tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

### 3.16. Reconhecimento da receita

#### a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

##### i) Vendas de unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.



## ii) Vendas de unidades não concluídas

A Empresa e suas controladas adotaram a NBC TG 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 Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Empresa.

De acordo com a NBC TG 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”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **i)** identificação do contrato; **ii)** identificação das obrigações de desempenho; **iii)** determinação do preço da transação; **iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e **v)** reconhecimento da receita.

A Empresa contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **a)** as partes aprovam o contrato; **b)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **c)** o contrato possuir substância comercial; e **d)** for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

O modelo de negócios da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como:

- Pagamentos direto à incorporadora;
- Financiamento bancário;
- Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e
- Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente uma média de 5% a 35% do valor do imóvel, variando de acordo com o padrão do empreendimento, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

A Empresa também atua em contratos de compra e venda de imóveis classificados como Tipo 3 e 4, cujo saldo devedor da unidade imobiliária é financiado por um banco privado ou pela própria incorporadora, após concluído o projeto de construção que dura em média de 3 a 4 anos.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento;
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões;
- Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida; e

- As despesas com comissões de vendas são ativadas como despesa antecipada e registradas como despesa comercial no resultado, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. As comissões são reconhecidas imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

**a) Apuração de resultado de contratos de construção e engenharia**

**i) Receita de serviços de empreita**

Quando os resultados de um contrato de prestação de serviço de construção, são estimados com confiabilidade, as receitas e os custos são reconhecidos com base no estágio de conclusão do contrato no final do período, mensurados com base na proporção dos custos incorridos em relação aos custos totais estimados do contrato, exceto quando há evidências de que outro método represente melhor a fase de execução do serviço. As variações nos custos estão incluídas até o ponto em que esses custos possam ser mensurados com confiabilidade e possam ser recuperáveis.

Quando o resultado de um contrato de prestação de serviços de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável.

Os custos de cada contrato são reconhecidos no período em que são incorridos. Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

**ii) Contratos por administração**

Para os contratos nos quais a Empresa é reembolsada pelos custos projetados e aprovados pelas partes – ou de outra forma definidos – acrescido de percentual (taxa de administração) sobre tais custos ou por remuneração fixa predeterminada, a receita é reconhecida com base nos custos incorridos até a data das demonstrações contábeis. Com a adoção do NBC TG 47, a Empresa atua como principal em vez de agente na transação de contrato por administração, assim a receita reconhecida é o valor líquido da transação recebida pela Empresa (taxa de administração) ou remuneração fixa predeterminada e a contraprestação não monetária relativa ao custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente.

**iii) Contratos mistos**

Determinados contratos preveem que o cliente irá fornecer certos materiais a ser aplicados na obra, através da contratação direta de fornecedores. Nesses casos, para apuração do percentual do custo incorrido de obra, em relação ao seu custo total orçado, os custos desses materiais adquiridos diretamente pelo cliente não são considerados como custo incorrido e não estão incluídos no custo total orçado, para fins de determinação do POC, o qual é utilizado para fins de apuração da receita que efetivamente será apropriada e recebida pela Empresa.

**iv) Contraprestação não monetária**

Nos contratos firmados com os clientes para a execução serviços de engenharia e construção civil, há a entrega do bem contratado, ou seja, uma única obrigação de desempenho, para esses contratos, o efeito do NBC TG 47 é atribuído principalmente ao seguinte:

- Contraprestação não monetária relativo ao custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos Contratos de administração e Contratos Mistos.

Em relação aos contratos por administração e contratos mistos, a administração considerou que os seguintes fatores indicam que a Empresa atua como um principal:

- A Empresa é responsável legal pelo ativo pronto construído que envolve a qualidade em relação à norma técnica, infraestrutura e segurança. Dessa forma, mesmo quando o material ou serviço são fornecidos por um terceiro diretamente para o cliente, a responsabilidade pela qualidade do material e serviço é da Empresa;
- A indicação dos fornecedores de serviços e do material é da Empresa, o que está estabelecido em contrato; e
- O cliente na maior parte dos casos, não tem autonomia para escolher o fornecedor de serviço e material.

**b) Receita de aluguel**

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

### 3.17. Gestão de risco financeiro

**a) Considerações gerais e políticas**

A administração dos riscos e a gestão dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e implementação de sistemas de controle, definidos e aprovados pela administração da Empresa.

**b) Fatores de risco financeiro**

As atividades da Empresa a expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda, risco de taxa de juros de valor justo, risco de taxa de juros de fluxo de caixa), risco de preço, risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

**i) Risco de mercado**

A Empresa está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de flutuações na taxa de câmbio e mudanças nas taxas de juros.

- **Risco cambial**

O risco associado decorre da possibilidade de a Empresa vir a incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de câmbio, que reduzam valores nominais faturados ou aumentem valores captados no mercado.

- **Risco de taxa de juros**

O risco de taxa de juros da Empresa decorre de empréstimos de longo prazo. Os empréstimos emitidos às taxas variáveis expõem a Empresa ao risco de taxa de juros de fluxo de caixa. Os empréstimos emitidos às taxas fixas expõem a Empresa ao risco de valor justo associado à taxa de juros.

Considerando que parte substancial dos empréstimos da Empresa estão atrelados às taxas prefixadas, a administração entende que o risco de mudanças significativas no resultado e nos fluxos de caixa é baixo.

**ii) Risco de crédito**

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes.

Para bancos e instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades consideradas de primeira linha.

A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores.

Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites definidos pela administração. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

### iii) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela administração da Empresa.

A administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais, por exemplo, restrições de moeda.

O excesso de caixa mantido pela Empresa, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em contas correntes com incidência de juros, depósitos a prazo e depósitos de curto prazo, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

### c) Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Empresa para oferecer retorno aos quotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos quotistas ou, ainda, vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

### d) Estimativa do valor justo

Os instrumentos financeiros são mensurados ao valor justo nas datas dos balanços, conforme determinado pelo NBC TG 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e de acordo com a seguinte hierarquia:

- Nível 1: avaliação com base em preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos nas datas dos balanços. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Mercadorias e Valores, um corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representam transações de mercado reais, as quais ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- Nível 2: utilizado para instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão), cuja avaliação é baseada em técnicas que, além dos preços cotados incluídos no Nível 1, utilizam outras informações adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços); e
- Nível 3: avaliação determinada em virtude de informações, para os ativos ou passivos, que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, informações não observáveis).

#### Valores justos de instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado

##### • Aplicações financeiras

Os valores contábeis das aplicações financeiras aproximam-se dos seus valores justos em virtude de as operações serem efetuadas a juros pós-fixados e apresentarem possibilidade de resgate imediato.

- **Empréstimos e financiamentos**

Os valores contábeis dos empréstimos e financiamentos aproximam-se dos seus valores justos, pois estão atrelados a uma taxa de juros pós-fixada, no caso, a variação do CDI. Os valores contábeis dos financiamentos atrelados à TJLP aproximam-se dos seus valores justos em virtude de a TJLP ter correlação com o CDI e ser uma taxa pós-fixada.

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos contratados com juros prefixados correspondem a valores próximos aos saldos contábeis divulgados na Nota Explicativa nº 15.

- **Contas a receber e fornecedores**

Estima-se que os valores contábeis das contas a receber de clientes e das contas a pagar aos fornecedores estejam próximos de seus valores justos de mercado, em virtude da aplicação do ajuste a valor presente e provisão de perdas esperadas de crédito e do curto prazo das operações realizadas, respectivamente.

### 3.18. Informação por segmento

A Empresa e suas controladas são voltadas basicamente para os segmentos operacionais de incorporação imobiliária de alto padrão, médio padrão e econômico, obras corporativas, locação. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela administração da Empresa, são separados da seguinte forma:

- A. Yoshii Incorporações – alto padrão;
- Yticon – médio padrão e econômico;
- Corporativo – empreita; e
- Outros – locação de imóveis.

### 3.19. Sociedade em Contas de Participação (“SCP”)

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Empresa firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados por eles, somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Empresa figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei. Logo, todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa.

### 3.20 Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A Empresa optou por elaborar as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicável às companhias abertas, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Empresa e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

### 3.21. Novas normas, alterações e interpretações já adotados no exercício:

As seguintes novas normas/alterações foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo International Accounting Standards Board (IASB), estão em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e não trouxeram impactos às demonstrações contábeis da Empresa e suas controladas:

- **Normas revisadas com adoção a partir de 1 de janeiro de 2023**

A Empresa aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

#### **IFRS 17 - Contratos de Seguro**

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substitui o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11).

O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão. O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (a abordagem de taxa variável)
- Uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Empresa.

#### **Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8**

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e *inputs* para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis individuais consolidadas da Empresa.

#### **Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2**

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) e o *IFRS Practice Statement 2* fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Empresa, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas suas demonstrações financeiras.

#### **Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação**

##### **- Alterações ao IAS 12**

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa.

#### **CPC 26/ IAS 1 e CPC 23/ IAS 8 - Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes.**

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis da Empresa.

#### **Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12**

As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente.

Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa, pois esta não está sujeita às regras do modelo do Pilar Dois, uma vez que sua receita é inferior a 750 milhões de euros por ano.

#### **Reforma Tributária no Brasil**

Reforma tributária Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares (“LC”), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, COFINS, ICMS e ISS. Foi criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos das LC.

A Empresa está em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

- **Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2023**

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis da Empresa, estão descritas a seguir. A Empresa pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

#### **Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento)**

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações contábeis anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a *transações sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis da Empresa.



### Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de *covenants* futuros dentro de doze meses.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações contábeis anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

A Empresa está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimos existentes podem exigir renegociação.

### Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações contábeis anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis da Empresa.

### Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) e à IAS 28/ CPC 18 (R2)

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis da Empresa.

### Alterações à IAS 21/ CPC 02

Ausência de conversibilidade. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis da Empresa.

Não existem outras normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas divulgadas pela Empresa e suas controladas.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Bancos conta movimento	5.929	5.749	10.167	19.098
Aplicações financeiras	186.359	74.158	231.602	139.993
<b>Total</b>	<b>192.288</b>	<b>79.907</b>	<b>241.769</b>	<b>159.091</b>

#### Abertura do saldo das aplicações financeiras:

Rating aplicações financeiras	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
AAA	177.250	62.707	220.794	116.017
AA	9.109	11.451	10.808	23.976
<b>Total</b>	<b>186.359</b>	<b>74.158</b>	<b>231.602</b>	<b>139.993</b>

\* Standard & Poors - National Long-Term Rating

A Empresa considera como equivalentes de caixa: os saldos de caixa, bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata. As aplicações financeiras de curto prazo referem-se a investimentos em Certificado de Depósito Bancário (CDB), remunerados com base na variação da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (97,7% a 120% do CDI), e Fundos de Investimentos taxados em renda fixa.

As aplicações financeiras serão utilizadas pela administração no giro financeiro operacional.

#### 5. Contas a receber de clientes e outros recebíveis

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contas a receber de obras corporativas	22.429	53.378	22.429	53.378
Contas a receber de obras por administração	150	816	165	819
Contas a receber de incorporação	461.773	520.426	994.961	838.717
Contas a receber de locação	-	-	809	809
<b>Subtotal</b>	<b>484.352</b>	<b>574.620</b>	<b>1.018.364</b>	<b>893.723</b>
Provisão para distratos	(13.109)	(5.536)	(17.428)	(8.703)
Perdas esperadas de crédito	(13)	(73)	(1.052)	(1.562)
Ajuste a valor presente	(31.303)	(23.969)	(69.191)	(41.401)
<b>Total</b>	<b>439.927</b>	<b>545.042</b>	<b>930.693</b>	<b>842.057</b>
Circulante	295.641	461.379	580.052	643.962
<b>Não circulante</b>	<b>144.286</b>	<b>83.663</b>	<b>350.641</b>	<b>198.095</b>

As contas a receber de incorporação estão atualizadas pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, sofrerão atualização pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescido de juros de 1% ao mês, apropriados de forma *pro rata temporis*, a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida. Dessa forma, as contas a receber dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão apresentadas próximos ao valor praticado pelo mercado.

O efeito do AVP (ajuste a valor presente) no resultado controladora e consolidado foi de R\$ 7.333 (R\$ 11.073 em 2022) e R\$ 27.789 (R\$ 20.504 em 2022), respectivamente. As taxas de descontos utilizadas foram de 8,27% a.a. e 6,52% a.a. em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente.

A composição das parcelas do ativo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Ano				
2023	-	476.617	-	649.140
2024	261.850	73.229	554.292	173.443
2025	130.258	17.066	346.233	35.852
2026	30.079	2.649	44.528	2.663
2027	4.344	772	4.521	771
A partir de 2028	1.124	-	1.391	-
<b>A vencer</b>	<b>427.655</b>	<b>570.333</b>	<b>950.965</b>	<b>861.869</b>
<b>Vencidos:</b>				
Até 30 dias	14.395	2.466	20.473	22.985
De 31 a 60 dias	18.792	859	19.648	1.718
De 61 a 90 dias	8.231	362	8.663	741
De 91 a 120 dias	5.216	198	5.579	444
Acima de 120 dias	10.063	402	13.036	5.966
<b>Total</b>	<b>56.697</b>	<b>4.287</b>	<b>67.399</b>	<b>31.854</b>
<b>Total</b>	<b>484.352</b>	<b>574.620</b>	<b>1.018.364</b>	<b>893.723</b>
Provisão para distratos	(13.109)	(5.536)	(17.428)	(8.703)
Perdas esperadas de crédito	(13)	(73)	(1.052)	(1.561)
Ajuste a valor presente	(31.303)	(23.970)	(69.191)	(41.402)
<b>Total</b>	<b>439.927</b>	<b>545.043</b>	<b>930.693</b>	<b>842.057</b>

Adiante, consta a movimentação de 31 de dezembro de 2023 e 2022, das provisões para perdas esperadas de créditos e provisões para garantia da Empresa:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Perdas esperadas de crédito				
<b>Saldo inicial</b>	(72)	(205)	(1.561)	(1.665)
Adições	(19)	(43)	(1.261)	(721)
Recebimentos / Reversões	78	176	1.770	825
<b>Total</b>	<b>(13)</b>	<b>(72)</b>	<b>(1.052)</b>	<b>(1.561)</b>

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Provisão para distrato				
<b>Saldo inicial</b>	(5.536)	(5.856)	(8.703)	(12.108)
Adições	(17.636)	(7.734)	(31.653)	(17.076)
Recebimentos / Reversões	10.063	8.054	22.928	20.481
<b>Total</b>	<b>(13.109)</b>	<b>(5.536)</b>	<b>(17.428)</b>	<b>(8.703)</b>

## 6. Estoques e imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	137.867	191.984	336.619	339.606
Imóveis concluídos	24.568	8.464	36.879	14.594
Imóveis em construção	168.805	174.018	332.029	304.027
Adiantamento a fornecedores	11.014	17.813	22.744	28.358
Adiantamento para aquisição de terrenos	1.189	60	16.124	21.680
Encargos capitalizados no estoque (a)	3.045	2.146	4.916	4.356
Estoques de materiais	73	-	78	-
Provisão para distratos	8.594	3.486	11.876	5.882
<b>Total</b>	<b>355.155</b>	<b>397.971</b>	<b>761.265</b>	<b>718.503</b>
Circulante	242.207	332.505	472.100	542.737
Não circulante	112.948	65.466	289.165	175.766

- (a) Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em “Imóveis a comercializar” das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica “custo dos imóveis vendidos” de acordo com as unidades vendidas.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.146</b>	<b>1.340</b>	<b>4.356</b>	<b>3.740</b>
Juros incorridos - capitalizados (a)	23.343	17.912	38.190	28.730
Juros incorridos - reconhecidos no custo dos imóveis vendidos	(22.444)	(17.106)	(37.630)	(28.114)
<b>Encargos capitalizados em estoque</b>	<b>3.045</b>	<b>2.146</b>	<b>4.916</b>	<b>4.356</b>

- (a) Nota explicativa 15.

### Garantias

Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa possuía aproximadamente R\$ 171.146 (R\$ 175.728 em 2022) em estoques de imóveis em construção atrelados a financiamentos na modalidade de Plano Empresário na Controladora, no Consolidado R\$ 335.974 (R\$ 307.717 em 2022), conforme Nota Explicativa nº 15.

## 7. Tributos diferidos

### a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Ativo</b>				
IRPJ diferido	3.691	7.798	4.053	8.159
CSLL diferido	1.329	2.815	1.460	2.946
PIS e Cofins diferido	15	-	15	-
ISS diferido	19	-	19	-
<b>Total</b>	<b>5.054</b>	<b>10.613</b>	<b>5.547</b>	<b>11.105</b>
Circulante	1.576	5.095	1.784	5.302
Não circulante	3.478	5.518	3.763	5.803
<b>Passivo</b>				
Imposto sobre patrimônio de afetação diferido	(15.203)	(15.304)	(35.196)	(26.047)
IRPJ diferido	(23.264)	(22.602)	(32.979)	(30.169)
CSLL diferido	(8.377)	(8.174)	(11.882)	(10.935)
PIS e Cofins diferido	(2.250)	(3.182)	(2.250)	(3.182)
ISS diferido	(182)	(231)	(182)	(231)
<b>Total</b>	<b>(49.276)</b>	<b>(49.493)</b>	<b>(82.489)</b>	<b>(70.564)</b>
Circulante	(21.750)	(24.856)	(38.023)	(33.337)
Não circulante	(27.526)	(24.637)	(44.466)	(37.227)
Circulante (líquido)	(20.174)	(19.761)	(36.239)	(28.035)
Não circulante (líquido)	(24.048)	(19.119)	(40.703)	(31.424)
<b>Total impostos diferidos, líquido</b>	<b>(44.222)</b>	<b>(38.880)</b>	<b>(76.942)</b>	<b>(59.459)</b>

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, é facultado às entidades de incorporação imobiliária o reconhecimento das receitas derivadas de vendas das unidades imobiliárias pelo regime de caixa, ou seja, apenas quando ocorrer o efetivo recebimento das parcelas contratadas. Dessa forma, em decorrência da diferença de prática entre o reconhecimento da receita fiscal (regime de caixa) e da receita contábil conforme os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.16, são registrados os tributos diferidos. Tributos passivo diferido são registrados quando o total das receitas contábeis da atividade imobiliária excede o valor da receita fiscal/recebimentos. Tributos ativos diferidos são registrados quando o total das receitas tributadas/recebimentos para fins fiscais supera o total das receitas contábeis da atividade imobiliária. Os tributos diferidos ativos e passivos da A. Yoshii Engenharia Ltda. compõem-se: Regime Especial de Tributação (RET), IRPJ, CSLL, PIS, Cofins e ISS. Estão classificados no circulante os valores que se espera realizar nos próximos 12 meses contados a partir da data do balanço, considerando-se os valores totais das receitas a serem reconhecidas contabilmente, de acordo com o prazo estimado de entrega dos empreendimentos.

A partir de 1º de janeiro de 2017, a Empresa adotou a política contábil de realizar o cálculo do ISSQN diferido. O Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) do exercício são calculados com base nas alíquotas conforme localidade de origem da prestação de serviço, podendo variar de 2% a 5%. Entretanto, tendo em vista que a escrituração contábil atende ao regime de competência de exercícios, conforme Estrutura Conceitual, surge a figura do tributo ISS diferido, podendo ser ativo ou passivo. O cálculo do ISSQN diferido provém da diferença entre a base tributária reconhecida conforme a receita recebida (regime de caixa) e a base de acordo com a execução da obra (regime de competência).

As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (lucro real) estão assim compostas:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Diferenças temporárias - Ativo</b>				
Prejuízo fiscal - Lucro Real	4.537	14.987	5.146	15.593
Provisão para contingências - Lucro Real	10.228	16.228	11.069	-
(=) Base de cálculo – Lucro Real	14.765	31.215	16.215	15.593
(x) Alíquota nominal – RET	4%	4%	4%	4%
(x) Alíquota nominal – Lucro Real	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL	5.020	10.613	5.513	11.105
ISS, PIS e Cofins – Atividades empreita	34	-	34	-
<b>Ativo diferido</b>	<b>5.054</b>	<b>10.613</b>	<b>5.547</b>	<b>11.105</b>
<b>Diferenças temporárias - Passivo</b>				
Apropriação imobiliária - RET	380.075	382.600	879.900	651.175
Ajuste a valor justo – Lucro Real	6.812	34.300	103.350	54.703
Atividades empreita e imóveis para revenda – Lucro Real	86.250	56.218	28.594	66.191
(=) Base de cálculo – RET	380.075	382.600	879.900	651.175
(=) Base de cálculo – Lucro Real	93.062	90.518	131.944	120.894
(x) Alíquota nominal – RET	4%	4%	4%	4%
(x) Alíquota nominal – Lucro Real	34%	34%	34%	34%
Imposto sobre patrimônio de afetação - RET	15.203	15.304	35.196	26.047
IRPJ e CSLL – Lucro Real	31.641	30.776	44.861	41.104
ISS, PIS e Cofins – Atividades empreita	2.432	3.413	2.432	3.413
<b>Passivo diferido</b>	<b>49.276</b>	<b>49.493</b>	<b>82.489</b>	<b>70.564</b>

## 8. Comissões de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Comissões sobre vendas	2.714	6.000	4.266	10.372
<b>Total</b>	<b>2.714</b>	<b>6.000</b>	<b>4.266</b>	<b>10.372</b>
Circulante	1.749	2.701	2.880	5.854
Não Circulante	965	3.299	1.386	4.518

As comissões de vendas a apropriar referem-se às parcelas ainda não reconhecidas no resultado do exercício, na rubrica de despesas com vendas, de acordo com o percentual de execução da obra.

## 9. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Adiantamento a terceiros	349	286	411	339
Adiantamento a empregados	625	506	1.126	1.013
Clientes de venda de ativo imobilizado	2.940	1.753	3.427	1.753
Despesas antecipadas	2.639	2.821	4.564	4.366
Operações de consórcio	417	353	605	502
Outros créditos	766	638	2.224	837
<b>Total</b>	<b>7.736</b>	<b>6.357</b>	<b>12.357</b>	<b>8.810</b>
Circulante	7.092	5.776	11.525	8.080
Não circulante	644	581	832	730

## 10. Propriedades para investimento

### a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Edificações	3.647	3.647	21.162	17.421
Terrenos	-	-	158	158
Ajuste a valor justo	66.813	64.494	103.350	92.749
<b>Total</b>	<b>70.460</b>	<b>68.141</b>	<b>124.670</b>	<b>110.328</b>

### Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Saldo inicial</b>	68.141	68.141	110.328	110.327
Ajuste a valor justo	2.319	(101)	10.600	(102)
Construção de benfeitorias	-	101	3.742	103
<b>Saldo final</b>	<b>70.460</b>	<b>68.141</b>	<b>124.670</b>	<b>110.328</b>

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades a valor justo é o método comparativo direto. Esse método consiste em pesquisas sobre valores de venda de imóveis comparáveis e situados na mesma região geoeconômica dos imóveis em estudo. A pesquisa foi realizada por empresa especializada de acordo com cada região. E método involutivo, por este método, permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para desenvolvimento, baseadas nos parâmetros e restrições das legislações de planejamento urbano e nas características físicas do imóvel.

## 11. Investimentos

A movimentação dos investimentos em controladas está descrita a seguir, cujos valores estão expressos em milhares de reais:

### a) Composição

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Investimentos em controladas	469.074	459.421	-	-
Potencial construtivo	-	1.905	18.443	21.890
Aplicações de incentivos fiscais	1.415	1.415	1.415	1.415
Cotas de participação	138	79	153	90
Outros investimentos	35	34	35	35
<b>Total</b>	<b>470.662</b>	<b>462.854</b>	<b>20.046</b>	<b>23.430</b>



**b) Informações das controladas**

	% Participação no capital		Patrimônio líquido (antes do resultado do exercício)		Resultado do exercício		Participações Societárias	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	Yticon Construção e Incorporação Ltda.	83,99%	99,99%	187.859	153.962	22.629	23.411	175.862
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	100,00%	99,91%	199.018	186.389	18.283	38.528	217.301	224.726
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	99,94%	99,94%	26.579	25.237	6.995	857	33.554	26.078
SP01 Participações Ltda.	100,00%	99,97%	22.249	14.617	72	(3)	22.321	14.614
AY1 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	11.322	8.764	3.595	3.822	14.917	12.586
AY2 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.000	1.980	1.382	-	3.382	1.980
AY1 LDA Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.853	2.136	(241)	(52)	1.612	2.084
AY2 CPS Incorporações SPE Ltda.	100,00%	0,00%	125	-	-	-	125	-
<b>Total</b>			<b>451.005</b>	<b>393.085</b>	<b>52.715</b>	<b>66.563</b>	<b>469.074</b>	<b>459.421</b>

c) **Movimentação das controladas**

	<b>Controladora</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>459.421</b>	<b>363.056</b>
Equivalência patrimonial	49.688	66.550
Lucros distribuídos	(34.199)	(12.986)
Integralização de capital	17.134	42.801
Conferência de quotas	17	-
Redução de capital	(1.275)	-
Alterações na participação em controlada	(21.712)	-
<b>Saldo final</b>	<b>469.074</b>	<b>459.421</b>

A Empresa constituiu as sociedades em Conta Participação, como sócia ostensiva e possui o controle e responsabilidade das mesmas, sendo: em 2014, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Maison Heritage Ecoville e A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Maison Lafite; em 2016, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP La Serena Plaza España; em 2017, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Maison Legend Ecoville; em 2018, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Le Rêve Campinas; em 2019, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP The Edge e SCP Getulio Vargas; em 2020, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Angelo Sampaio e SCP Sampaio Peixoto; em 2021, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Campinas Icon; em 2023, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Campinas Evidence, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Maya e A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Campinas Casa Cambuí. A Sociedade em Conta de Participação é disciplinada pela Lei 10.406/2002 instituída pelo Código Civil, em seu art. 991. Em 2021, as sociedades em Conta Participação A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Maison Heritage Ecoville e A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP La Serena Plaza España; em 2022 A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Sampaio Peixoto atingiram seu propósito, e tiveram suas atividades encerradas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa abrangem a Empresa e suas controladas.

## 12. Imobilizado

### a) Composição

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Controladora	
				Líquido contábil	
				2023	2022
Terrenos	0%	11.657	-	11.657	8.087
Apartamentos decorados (a)	4% a 10%	24.887	(2.589)	22.298	18.903
Imóveis de uso e benfeitorias	4%	43.518	(10.126)	33.392	31.056
Máquinas e equipamentos	10%	20.492	(12.993)	7.499	7.120
Veículos	20%	1.878	(1.318)	560	570
Computadores e periféricos	20%	8.618	(4.864)	3.754	3.764
Móveis, utensílios e instalações	10%	8.035	(4.409)	3.626	2.956
Ferramentas	10%	2.499	(1.579)	920	1.018
Obras de Arte	0%	69	-	69	69
Expositores de publicidade	10%	104	(100)	4	5
Imobilizado em andamento	0%	8.147	-	8.147	14.330
<b>Total</b>		<b>129.904</b>	<b>(37.978)</b>	<b>91.926</b>	<b>87.878</b>

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Consolidado	
				Líquido contábil	
				2023	2022
Terrenos	0%	11.657	-	11.657	8.087
Apartamentos decorados (a)	4% a 10%	42.960	(4.122)	38.838	27.405
Imóveis de uso e benfeitorias	4%	50.161	(12.481)	37.680	35.099
Máquinas e equipamentos	10%	57.718	(26.747)	30.971	16.866
Veículos	20%	2.253	(1.665)	588	648
Computadores e periféricos	20%	9.778	(5.800)	3.978	4.166
Móveis, utensílios e instalações	10%	11.204	(6.093)	5.111	4.152
Ferramentas	10%	4.462	(2.835)	1.627	1.583
Obras de Arte	0%	69	-	69	69
Expositores de publicidade	10%	154	(149)	5	5
Imobilizado em andamento (b)	0%	17.823	-	17.823	30.054
<b>Total</b>		<b>208.239</b>	<b>(59.892)</b>	<b>148.347</b>	<b>128.134</b>

(a) O grupo de apartamentos decorados do ativo imobilizado abrange, itens decorativos (móveis e utensílios) e parte civil do decorado (benfeitoria), sendo depreciado a uma taxa anual de 10% a.a. e 4% a.a., respectivamente.

(b) Imobilizado em andamento refere-se a itens que ainda não foram instalados e não estão disponíveis para uso, além de ativos construídos internamente, no qual sua construção não foi concluída até a data-base.

**b) Movimentação do imobilizado**

Rubrica	Valor líquido 2022	Adições	Baixas/ vendas	Transferências	Controladora	
					Líquido contábil	
					Depreciações	Valor líquido 2023
Terrenos	8.087	3.570	-	-	-	11.657
Apartamentos decorados	18.903	-	(4.139)	9.292	(1.758)	22.298
Imóveis de uso e benfeitorias	31.056	3.971	-	-	(1.635)	33.392
Máquinas e Equipamentos	7.120	5.913	(2.192)	-	(3.342)	7.499
Veículos	570	458	(209)	-	(259)	560
Computadores e periféricos	3.764	1.380	(41)	-	(1.349)	3.754
Móveis, utensílios e instalações	2.956	1.247	(17)	-	(560)	3.626
Ferramentas	1.018	49	(15)	-	(132)	920
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	5	-	-	-	(1)	4
Imobilizado em andamento	14.330	3.109	-	(9.292)	-	8.147
<b>Total</b>	<b>87.878</b>	<b>19.697</b>	<b>(6.613)</b>	<b>-</b>	<b>(9.036)</b>	<b>91.926</b>

Rubrica	Valor líquido 2022	Adições	Baixas/ vendas	Transferências	Consolidado	
					Líquido contábil	
					Depreciações	Valor líquido 2023
Terrenos	8.087	3.570	-	-	-	11.657
Apartamentos decorados	27.405	3.828	(6.601)	17.051	(2.845)	38.838
Imóveis de uso e benfeitorias	35.099	4.625	(169)	-	(1.875)	37.680
Máquinas e Equipamentos	16.866	25.969	(4.274)	-	(7.590)	30.971
Veículos	648	458	(209)	-	(309)	588
Computadores e periféricos	4.166	1.380	(44)	-	(1.524)	3.978
Móveis, utensílios e instalações	4.152	1.763	(16)	-	(788)	5.111
Ferramentas	1.583	378	(55)	-	(279)	1.627
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	5	-	-	-	-	5
Imobilizado em andamento	30.054	4.820	-	(17.051)	-	17.823
<b>Total</b>	<b>128.134</b>	<b>46.791</b>	<b>(11.368)</b>	<b>-</b>	<b>(15.210)</b>	<b>148.347</b>

Rubrica	Valor líquido 2021	Adições	Baixas/ vendas	Transferências	Controladora	
					Depreciações	Valor líquido 2022
Líquido contábil						
Terrenos	6.962	1.125	-	-	-	8.087
Apartamentos decorados	11.919	31	(3.130)	11.258	(1.177)	18.903
Imóveis de uso e benfeitorias	28.408	4.118	-	-	(1.466)	31.056
Máquinas e Equipamentos	5.898	2.431	(53)	-	(1.156)	7.120
Veículos	817	23	(23)	-	(247)	570
Computadores e periféricos	2.587	2.165	(34)	-	(954)	3.764
Móveis, utensílios e instalações	2.610	909	(11)	-	(552)	2.956
Ferramentas	795	501	(30)	-	(248)	1.018
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	7	-	-	-	(2)	5
Imobilizado em andamento	8.406	17.182	-	(11.258)	-	14.330
<b>Total</b>	<b>68.478</b>	<b>28.485</b>	<b>(3.281)</b>	<b>-</b>	<b>(5.802)</b>	<b>87.878</b>

Rubrica	Valor líquido 2021	Adições	Baixas/ vendas	Transferências	Consolidado	
					Depreciações	Valor líquido 2022
					Líquido contábil	
Terrenos	13.016	1.125	(6.054)	-	-	8.087
Apartamentos decorados	17.809	31	(2.987)	14.458	(1.907)	27.405
Imóveis de uso e benfeitorias	29.649	4.189	(202)	3.070	(1.606)	35.099
Máquinas e Equipamentos	13.035	6.885	(153)	4	(2.905)	16.866
Veículos	961	23	(23)	-	(312)	648
Computadores e periféricos	3.160	2.181	(41)	-	(1.135)	4.166
Móveis, utensílios e instalações	3.670	1.245	(18)	20	(766)	4.152
Ferramentas	1.245	772	(35)	-	(398)	1.583
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	7	-	-	-	(2)	5
Imobilizado em andamento	14.377	33.230	-	(17.552)	-	30.054
<b>Total</b>	<b>96.998</b>	<b>49.681</b>	<b>(9.513)</b>	<b>-</b>	<b>(9.031)</b>	<b>128.134</b>

### 13. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Marcas e patentes	-	-	2	2
Programas de computação	3.271	3.273	3.435	3.438
Direito de uso sobre bens de terceiros	7.866	7.866	11.016	11.057
( - ) Amortização acumulada	(6.979)	(5.166)	(9.147)	(6.289)
<b>Total</b>	<b>4.158</b>	<b>5.973</b>	<b>5.306</b>	<b>8.208</b>

### 14. Obrigações por compra de imóveis

Referem-se substancialmente a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos.

#### a) Composição do saldo

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contas a pagar pela aquisição de terrenos (a)	21.845	30.307	46.996	43.539
Contas a pagar pela aquisição de imóveis para revenda (b)	1.550	2.450	1.550	2.450
<b>Total</b>	<b>23.395</b>	<b>32.757</b>	<b>48.546</b>	<b>45.989</b>
Circulante	8.448	11.711	18.795	23.041
Não circulante	14.947	21.046	29.751	22.948

(a) Refere-se a contas a pagar pela aquisição de terrenos atualizado de acordo com os índices e correções previstos em contratos individualmente (INCC, IGPM, Selic e poupança); e

(b) Refere-se a contas a pagar pela aquisição de imóveis para revenda de terceiros.

#### b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento no longo prazo:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Passivo</b>				
2023	-	11.711	-	23.041
2024	8.448	6.628	18.795	8.530
2025	6.816	14.418	11.394	14.418
Acima de 2025	8.131	-	18.357	-
<b>Total</b>	<b>23.395</b>	<b>32.757</b>	<b>48.546</b>	<b>45.989</b>

## 15. Empréstimos e financiamentos

A composição dos empréstimos e financiamentos está demonstrada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Capital de giro (a)	66.886	76.490	66.888	80.779
Plano empresário (b)	199.447	236.574	391.788	331.072
Leasing (c)	898	829	10.398	950
Debêntures (d)	98.845	-	98.845	-
<b>Total</b>	<b>366.076</b>	<b>313.893</b>	<b>567.919</b>	<b>412.801</b>
Circulante	130.785	103.779	138.285	128.552
Não Circulante	235.291	210.114	429.634	284.249

(a) O capital de giro refere-se à modalidade de financiamentos para obtenção de recursos financeiros. Abaixo, seguem as movimentações.

	2023	2022	2023	2022
Liberações	31.743	29.000	31.743	29.000
Pagamentos	41.182	18.240	45.465	36.524

(b) O Plano empresário refere-se à modalidade de financiamento de obra, que financia até 80% do custo orçado da obra. As novas liberações possuem carência de 12 meses a partir da liberação do recurso e vencimento na data de finalização do empreendimento (geralmente de 02 a 03 anos);

	2023	2022	2023	2022
Liberações	172.394	191.719	326.481	266.524
Pagamentos	213.422	102.815	272.457	194.916

(c) Leasing refere-se à modalidade de financiamento em que o proprietário de um bem o arrenda a um terceiro, mediante o pagamento de uma renda, por determinado prazo, com uma opção de compra no final do mesmo prazo.

	2023	2022	2023	2022
Liberações	537	-	13.068	883
Pagamentos	467	860	3.619	1.722

(d) Debêntures refere-se à modalidade de C.R.I. (Certificado de Recebíveis Imobiliários).

	2023	2022	2023	2022
Liberações	98.845	-	98.845	-
Pagamentos	-	-	-	-

Controladora	Emissão	Vencimento	Taxas
Capital de giro	2019 - 2023	2024 - 2029	2,15% + CDI a 11,80% a.a.
Plano Empresário	2019 - 2023	2024 - 2028	2,90% + Poupança a 8,00% a.a.
Leasing	2022	2005	15,59% a.a.
C.R.I.	2023	2028	3,15% + CDI%



Consolidado	Emissão	Vencimento	Taxas
Capital de giro	2019 - 2023	2024 - 2029	2,15% + CDI a 11,80% a.a.
Plano Empresário	2019 - 2023	2024 - 2028	2,90% + Poupança a 8,00% a.a.
Leasing	2020 - 2023	2024 - 2027	3,37% + CDI a 15,59% a.a.
C.R.I.	2023	2028	3,15% + CDI%

### Compromissos (“covenants”)

Os financiamentos (C.R.I) que a Empresa possui nesta data contém cláusulas de restrições financeiras (covenants).

Seguem abaixo as cláusulas restritivas:

(i) não manutenção pela Emitente, do índice financeiro Dívida Bruta / Patrimônio Líquido, inferior a 0,2x, tendo por base as demonstrações financeiras anuais consolidadas da Emitente, sendo que a primeira apuração pelo Agente Fiduciário, ocorrerá após a divulgação das demonstrações financeiras anuais consolidadas da Emitente referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023;

(ii) não manutenção pela Emitente, do índice financeiro Dívida Líquida/Patrimônio Líquido, inferior a 0,25x, tendo por base as demonstrações financeiras anuais consolidadas da Emitente, sendo que a primeira apuração pela Securitizadora, ocorrerá após a divulgação das demonstrações financeiras anuais consolidadas da Emitente referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

### Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	103.779	-	128.552
2024	130.785	156.184	138.285	182.188
2025	125.459	43.329	302.978	91.406
Acima de 2025	109.832	10.601	126.656	10.655
<b>Total</b>	<b>366.076</b>	<b>313.893</b>	<b>567.919</b>	<b>412.801</b>

### Movimentação no exercício

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>313.893</b>	<b>211.290</b>	<b>412.801</b>	<b>345.435</b>
Captações	303.517	221.549	470.137	296.406
Juros incorridos	3.417	2.826	4.718	2.965
Juros incorridos - capitalizados (a)	23.343	17.912	38.190	28.730
Pagamento de principal	(255.091)	(121.916)	(321.542)	(233.163)
Pagamento de juros	<b>(23.003)</b>	<b>(17.768)</b>	<b>(36.385)</b>	<b>(27.572)</b>
<b>Saldo final</b>	<b>366.076</b>	<b>313.893</b>	<b>567.919</b>	<b>412.801</b>

(a) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 6).

## 16. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Salários a pagar	969	1.596	1.818	2.389
INSS e FGTS a recolher	2.334	2.919	4.149	4.505
Provisão para férias, 13º e encargos	5.168	6.867	9.093	10.063
Outras obrigações	495	668	741	929
<b>Total</b>	<b>8.966</b>	<b>12.050</b>	<b>15.801</b>	<b>17.886</b>

## 17. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Adiantamentos de clientes de obras corporativas	3.825	33.290	3.825	33.290
Adiantamentos de clientes de incorporação	172.410	181.328	309.801	281.248
Adiantamentos de clientes de permutas	9.551	31.072	57.634	60.955
Adiantamentos de clientes	4.226	2.785	5.220	4.037
<b>Total</b>	<b>190.012</b>	<b>248.475</b>	<b>376.480</b>	<b>379.530</b>
Circulante	83.593	132.602	183.978	191.093
Não circulante	106.419	115.873	192.502	188.437

Os adiantamentos de clientes por recebimento das vendas dos imóveis representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

A segregação entre circulante e não circulante leva em consideração o prazo estimado para reconhecimento dos referidos adiantamentos; serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC, conforme procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.16.

## 18. Arrendamentos a pagar

### a) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2023	2023
<b>Em 1º de janeiro de 2023</b>	<b>5.203</b>	<b>7.416</b>
(-) Cancelamentos	-	(18)
(-) Amortização	(1.594)	(2.653)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>3.609</b>	<b>4.745</b>

Ativos de direito de uso	Controladora	Consolidado
	2022	2022
<b>Em 1º de janeiro de 2022</b>	<b>6.919</b>	<b>7.991</b>
(+) Adições por novos contratos e remensurações	-	2.159
(-) Cancelamentos	(19)	(19)
(-) Amortização	(1.697)	(2.715)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>5.203</b>	<b>7.416</b>

b) Passivos de arrendamento

Valores a pagar de arrendamentos	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	2.248	-	3.565
2024	2.239	2.239	3.544	3.556
2025	1.037	1.037	1.151	1.160
Acima de 2025	2.420	2.420	2.420	2.420
<b>Total</b>	<b>5.696</b>	<b>7.944</b>	<b>7.115</b>	<b>10.701</b>

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(520)	(755)	(630)	(1.034)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(693)	(1.213)	(695)	(1.329)
<b>Total</b>	<b>(1.213)</b>	<b>(1.968)</b>	<b>(1.325)</b>	<b>(2.363)</b>

<b>Arrendamento a pagar, líquido</b>	<b>4.483</b>	<b>5.976</b>	<b>5.790</b>	<b>8.338</b>
Circulante	1.630	1.455	2.667	2.469
Não circulante	2.853	4.521	3.123	5.869

c) Movimentação de arrendamentos a pagar

	Controladora	Consolidado
	2023	2023
<b>Em 1º de janeiro de 2023</b>	<b>5.976</b>	<b>8.338</b>
(-) Contraprestação paga	(2.248)	(3.561)
(-) Cancelamentos	-	(21)
(+) Juros apropriados no exercício	755	1.034
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>4.483</b>	<b>5.790</b>

d) Valores reconhecidos no resultado

	Controladora	Consolidado
	2023	2023
Despesas de amortização de direitos de uso	1.596	2.652
Despesas com juros de passivos de arrendamento	755	1.034
<b>Total</b>	<b>2.351</b>	<b>3.686</b>

## 19. Obrigações sócio participante em SCP

### a) Composição do saldo - Controladora

	% Sócio Participante no capital		Capital Integralizado Sócio Participante		Resultado Sócio Participante Acumulado		Obrigação Sócio Participante	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Maison Lafite	7,18%	7,17%	1.077	1.077	(91)	(18)	986
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Maison Legend Ecoville	0,01%	26,81%	1	1	-	(564)	1	(563)
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Campinas 001	0,02%	24,13%	-	7.950	-	8.853	-	16.803
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP The Edge	0,01%	8,54%	1	934	-	2.469	1	3.403
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Getulio Vargas	10,37%	10,37%	2.164	2.164	1.373	387	3.396	2.551
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Curitiba Angelo Sampaio	9,36%	9,36%	7.020	7.020	919	507	7.939	7.527
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Campinas Icon	0,93%	0,93%	336	336	32	5	368	341
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Campinas Evidence	14,19%	0,00%	1.419	-	(182)	-	1.237	-
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Maya	12,39%	0,00%	1.239	-	230	-	1.469	-
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Casa Cambuí	5,63%	0,00%	789	-	(1)	-	788	-
<b>Total</b>			<b>14.046</b>	<b>19.482</b>	<b>2.280</b>	<b>11.639</b>	<b>16.185</b>	<b>31.121</b>

**b) Composição do saldo - Consolidado**

	% Sócio Participante no capital		Capital Integralizado Sócio Participante		Resultado Sócio Participante Acumulado		Consolidado Obrigação Sócio Participante	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Maison Lafite	7,18%	7,17%	1.077	1.077	(91)	(18)	986
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Maison Legend Ecoville	0,01%	26,81%	1	1	-	(564)	1	(563)
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Campinas 001	0,02%	24,13%	-	7.950	-	8.853	-	16.803
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP The Edge	0,01%	8,54%	1	934	-	2.469	1	3.403
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Getulio Vargas	10,37%	10,37%	2.164	2.164	1.373	387	3.396	2.551
AY Engenharia e Construções LTDA. - SCP Curitiba Angelo Sampaio	9,36%	9,36%	7.020	7.020	919	507	7.939	7.527
AY Maringá Engenharia LTDA. - SCP Landscape	16,44%	16,44%	4.931	4.931	3.094	2.829	8.025	7.760
Yticon Construção e Incorporação LTDA. - SCP Enjoy	0,01%	0,01%	1	1	-	-	1	1
Yticon Construção e Incorporação LTDA. - SCP Chácara 89-90	16,67%	16,67%	2.500	2.500	397	144	2.897	2.644
Yticon Construção e Incorporação LTDA. - SCP Sunny	23,63%	23,63%	3.544	3.544	3.457	2.082	7.002	5.626
Yticon Construção e Incorporação LTDA. - SCP Cosmopolitan	24,43%	24,43%	7.011	7.011	111	48	7.123	7.059
<b>Total</b>			<b>28.250</b>	<b>37.133</b>	<b>9.260</b>	<b>16.737</b>	<b>37.371</b>	<b>53.870</b>

O montante destacado no balanço patrimonial e no resultado do exercício são compostos pelos resultados atribuíveis aos sócios de sociedades em conta de participação, nas quais a Empresa A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda., como sócia ostensiva está desenvolvendo determinado empreendimento imobiliário, sendo representado substancialmente por Empresa responsável pela construção e incorporação, que no momento da formatação do empreendimento imobiliário ficaram com um percentual de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCP).

c) Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>31.121</b>	<b>23.635</b>	<b>53.870</b>	<b>38.670</b>
Aporte de capital	3.447	335	-	7.011
Redução de capital	(8.883)	-	(8.883)	(1.564)
Distribuição de lucros	(11.490)	-	(11.490)	(3.434)
Resultado SCP do exercício	1.990	7.151	3.874	13.187
<b>Saldo final</b>	<b>16.185</b>	<b>31.121</b>	<b>37.371</b>	<b>53.870</b>

20. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Ativo circulante</b>				
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	19	2.427	-	-
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	1.330	2.518	-	-
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	2.047	5.329	-	-
AY1 Ctb Incorporações SPE Ltda.	327	2.610	-	-
AY2 Ctb Incorporações SPE Ltda.	5.129	298	-	-
AY1 Ldna Incorporações SPE Ltda.	3.394	-	-	-
A.Yoshii General Construction Ltda	224	-	224	-
AY2 Cps Incorporações SPE Ltda	465	-	-	-
YT1 CPS Incorporações Spe Ltda	11	-	-	-
AY3 CTB Incorporações Spe Ltda	13	-	-	-
<b>Total</b>	<b>12.959</b>	<b>13.182</b>	<b>224</b>	<b>-</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	2.427	-	-	-
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	7.900	-	-	-
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	6.222	-	-	-
YT2 Cps Incorporações Spe Ltda	3.014	-	-	-
YT3 Cps Incorporações Spe Ltda	3.049	-	-	-
<b>Total</b>	<b>22.612</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Passivo circulante</b>				
Atsushi Yoshii	1	1	2	2
Leonardo Makoto Yoshii	1	-	1	-
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	-	60	-	-
A. Yoshii Investimentos Imobiliários Ltda.	2	2	6	6
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	1	88	-	-
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	4	59	-	-
AY1 Ctb Incorporações SPE Ltda.	178	2	-	-
AY2 Ctb Incorporações SPE Ltda.	-	31	-	-
AY1 Ldna Incorporações SPE Ltda.	-	59	-	-
A.Yoshii General Construction Ltda	192	-	192	-
<b>Total</b>	<b>379</b>	<b>302</b>	<b>201</b>	<b>8</b>
<b>Passivo não circulante</b>				
Atsushi Yoshii	23.812	21.574	23.812	21.577
Leonardo Makoto Yoshii	20.559	-	20.559	5
Kimiko Yoshii	-	-	-	2
A. Yoshii Participações Ltda	1.172	-	1.973	-

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Total</b>	<b>45.543</b>	<b>21.574</b>	<b>46.344</b>	<b>21.584</b>

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	302	-	8
2024	379	-	201	-
Acima de 2024	45.543	21.574	46.344	21.584
<b>Total</b>	<b>45.922</b>	<b>21.876</b>	<b>46.545</b>	<b>21.592</b>

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Empresa efetuou ou mantém as seguintes operações:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Ativo circulante</b>				
Centro de serviço compartilhado (d)	12.959	7.032	224	-
Créditos com sócios (c)	-	6.150	-	-
<b>Total</b>	<b>12.959</b>	<b>13.182</b>	<b>224</b>	<b>-</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Centro de serviço compartilhado (d)	16.549	-	-	-
Contas a receber por venda de imóveis (a)	6.063	-	-	-
<b>Total</b>	<b>22.612</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Passivo circulante</b>				
Débitos com sócios (c)	-	-	-	8
Centro de serviço compartilhado (d)	379	302	201	-
<b>Total</b>	<b>379</b>	<b>302</b>	<b>201</b>	<b>8</b>
<b>Passivo não circulante</b>				
Débitos com sócios (c)	45.543	21.574	46.344	21.584
<b>Total</b>	<b>45.543</b>	<b>21.574</b>	<b>46.344</b>	<b>21.584</b>

- (a) Operações de compra e venda de imóveis entre empresas do consolidado;
- (b) Remuneração de pessoal-chave da administração: a remuneração global dos administradores em 2023 foi de R\$ 402 (R\$ 384 em 2022). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Pró-labore" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 27);
- (c) Distribuições de lucros provisionadas; e
- (d) Centro de serviço compartilhado (CSC).

## 21. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.16, 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 contábeis da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações contábeis:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>				
<b>Empreendimentos em construção</b>				
(A) Receita de vendas contratadas	1.877.937	2.052.871	3.965.241	3.434.691
(B) Receita de vendas apropriadas líquidas	895.097	1.157.815	1.830.623	1.827.443
(=) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (A - B)	982.840	<b>895.056</b>	<b>2.134.618</b>	<b>1.607.248</b>
<b>Cancelamento de vendas contratadas</b>	<b>9.016</b>	<b>4.128</b>	<b>12.577</b>	<b>10.002</b>
<b>Provisão para distratos (passivo)</b>				
Ajuste em receitas apropriadas	8.030	(113)	8.529	(3.506)
Ajuste em contas a receber de clientes	(13.109)	(5.536)	(17.427)	(8.703)
Receita indenização por distratos	(140)	(231)	185	(73)
Provisão para distratos (passivo)	(834)	(517)	(1.064)	(1.075)
<b>Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>				
<b>Empreendimentos em construção</b>				
(A) Custo orçado das unidades (Sem encargos financeiros)	1.391.706	1.354.709	2.817.504	2.371.440
(B) Custos de construção incorridos	(738.400)	(764.456)	(1.433.877)	(1.329.142)
(=) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (A + B)	653.306	<b>590.253</b>	<b>1.383.627</b>	<b>1.042.298</b>
<b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>53,06%</b>	<b>56,43%</b>	<b>50,89%</b>	<b>56,05%</b>
<b>Custo orçado a apropriar de unidades em estoques</b>				
(A) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	452.577	440.718	1.102.174	847.538
(B) Custos de construção incorridos	(165.413)	(167.322)	(322.134)	(261.524)
(=) Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (A + B)	<b>287.164</b>	<b>273.396</b>	<b>780.040</b>	<b>586.014</b>
<b>Resultado de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>329.534</b>	<b>304.803</b>	<b>750.991</b>	<b>564.950</b>



A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco 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 imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

## 22. Contingências

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contingências cíveis	35	35	35	35
Contingências tributárias	10.159	16.159	11.488	17.488
Contingências trabalhistas	718	718	718	718
<b>Total</b>	<b>10.912</b>	<b>16.912</b>	<b>12.241</b>	<b>18.241</b>
Circulante	-	-	-	-
Não Circulante	10.912	16.912	12.241	18.241

Abaixo, segue a movimentação da provisão para contingências.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	16.912	16.912	18.241	18.241
Constituição de provisão	-	-	-	-
Pagamento de provisão*	(6.000)	-	(6.000)	-
Saldo final	<b>10.912</b>	<b>16.912</b>	<b>12.241</b>	<b>18.241</b>

\* Referente ao processo de desoneração da folha de pagamento.

## 23. Patrimônio líquido

### a) Capital social

O capital social da Empresa corresponde a R\$ 192.375 (R\$ 192.358 em 2022), sendo que, o valor integralizado representa R\$ 176.084 (R\$ 175.678 em 2022) e está representado por quotas no valor de R\$ 1,00 cada, assim distribuído entre os sócios.

	Controladora	
	2023	2022
Atsushi Yoshii	-	63.583
Kimiko Yoshii	-	342
Leonardo Makoto Yoshii	-	111.753
A. Yoshii Participações Ltda.	176.084	-
<b>Total</b>	<b>176.084</b>	<b>175.678</b>

### b) Reserva de lucros

A reserva de lucros é composta, substancialmente, de valores de lucros acumulados e lucro apurado no exercício corrente, deduzidos dos lucros distribuídos aos sócios.

A Empresa mantém registrado na rubrica de Reserva de lucros os investimentos em títulos do FINAM – Fundos de Investimentos da Amazônia.

**c) Destinações dos resultados dos exercícios**

O contrato social da Empresa determina que os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras reservas e provisões que a Empresa julgar pertinentes, terão a destinação que lhes for determinada por deliberação dos sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo e máximos pré-estabelecidos aos sócios cotistas.

**d) Distribuição de lucros**

Foi deliberada distribuição de lucros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, tendo como origem os lucros apurados no exercício/acumulados na reserva de lucros, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora	
	2023	2022
<b>Distribuições de lucros</b>		
Atsushi Yoshii	7.000	4.000
Kimiko Yoshii	200	80
Leonardo Makoto Yoshii	29.000	17.029
A. Yoshii Participações Ltda.	9.320	-
<b>Total</b>	<b>45.520</b>	<b>21.109</b>

	Controladora	
	2023	2022
<b>Distribuições de lucros pagos</b>		
Atsushi Yoshii	4.374	11.705
Kimiko Yoshii	200	250
Leonardo Makoto Yoshii	8.442	19.165
A. Yoshii Participações Ltda.	148	-
<b>Total</b>	<b>13.164</b>	<b>31.120</b>

## 24. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita incorporação de imóveis	602.733	657.063	1.273.034	1.245.745
Receita de obras corporativas	163.116	175.563	163.116	175.563
Receita de obras por administração	899	15.618	899	15.618
Receitas de locação de imóveis	357	404	3.977	2.766
Receita de revenda de imóveis	1.400	1.342	1.400	1.342
Receita de contraprestação não monetária (a)	64.554	70.254	64.554	70.254
Outras receitas	5	17	497	358
<b>Receita bruta</b>	<b>833.064</b>	<b>920.261</b>	<b>1.507.477</b>	<b>1.511.646</b>
<b>Menos:</b>				
Ajuste a valor presente	(7.333)	(11.072)	(27.789)	(20.503)
Cancelamentos e devoluções	(42.311)	(23.066)	(98.374)	(80.903)
Abatimentos sobre vendas	(31)	(35)	(29)	(51)
Pis e Cofins sobre patrimônio de afetação	(11.486)	(6.453)	(19.112)	(14.953)
Pis e Cofins sobre patrimônio de afetação diferido	54	(4.761)	(4.756)	(6.594)
PIS, Cofins e ISS	(9.344)	(11.026)	(9.520)	(11.133)
PIS, Cofins e ISS diferidos	1.014	625	1.014	625
Provisão para distratos	(7.890)	344	(8.714)	3.579
<b>Total</b>	<b>755.737</b>	<b>864.817</b>	<b>1.340.197</b>	<b>1.381.713</b>

(a) Contraprestação não monetária relativo a custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos Contratos por administração e Contratos Mistos.

## 25. Custos operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo de obras corporativas e obras por administração	(135.385)	(154.838)	(135.469)	(154.906)
Custo da venda de incorporação (a)	(485.189)	(448.824)	(976.919)	(854.285)
Custo da revenda de imóveis (a)	(1.582)	(2.975)	(1.582)	(3.094)
Custos recuperados por medição (b)	26.750	13.749	63.588	48.273
Custo de contraprestação não monetária (c)	(64.554)	(70.254)	(64.554)	(70.254)
Provisão para distratos	5.109	(430)	5.993	(2.747)
Provisão para garantia de obra	(5.063)	(4.103)	(9.729)	(7.925)
<b>Total</b>	<b>(659.914)</b>	<b>(667.675)</b>	<b>(1.118.672)</b>	<b>(1.044.938)</b>

(a) São os custos incorridos até a data de fechamento, pertencentes às unidades já comercializadas. Os custos relativos às unidades imobiliárias ainda não vendidas permanecem em estoque de imóveis até sua alienação. A movimentação referente a custos financeiros na controladora em 2023 foi de R\$ 22.444 (R\$ 17.106 em 2022) e no consolidado em 2023 foi R\$ 37.630 (R\$ 28.114 em 2022).

(b) Referem-se aos custos já apropriados em resultado das unidades vendidas, que no momento do cancelamento da venda são recuperados para estoque de imóveis; e

(c) Contraprestação não monetária relativo a custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos Contratos por administração e Contratos Mistos.

## 26. Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Mão de obra e marketing	(7.275)	(6.875)	(16.179)	(14.109)
Comissões sobre vendas	(3.417)	(5.862)	(8.161)	(12.003)
Perdas esperadas de créditos	59	132	509	103
<b>Total</b>	<b>(10.633)</b>	<b>(12.605)</b>	<b>(23.831)</b>	<b>(26.009)</b>

## 27. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas com salários e encargos	(13.115)	(14.078)	(23.648)	(24.742)
Pró-labore	(330)	(312)	(402)	(384)
Serviços de terceiros	(21.948)	(21.401)	(39.241)	(35.959)
Despesas com manutenções diversas	(1.221)	(1.571)	(2.463)	(2.726)
Despesa depreciação e amortização	(5.408)	(4.632)	(8.748)	(7.156)
Amortização do direito de uso	(1.596)	(1.687)	(2.651)	(2.706)
Outras despesas administrativas	(11.411)	(10.459)	(21.714)	(19.076)
<b>Total</b>	<b>(55.029)</b>	<b>(54.140)</b>	<b>(98.867)</b>	<b>(92.749)</b>

## 28. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Outras receitas operacionais</b>				
Receita venda ativo imobilizado	1.556	830	2.749	7.216
Ganho de ajuste a valor justo	2.319	-	10.601	-
Outras receitas operacionais	254	246	515	557
<b>Total</b>	<b>4.129</b>	<b>1.076</b>	<b>13.865</b>	<b>7.773</b>
<b>Outras despesas operacionais</b>				
Custo venda ativo imobilizado	(2.571)	(1.809)	(4.448)	(8.111)
Cancelamento de receitas de incorporação	-	(179)	(175)	(215)
Despesas tributárias	(15.616)	(3.723)	(17.162)	(5.921)
Perda de ajuste a valor justo	-	(102)	-	(102)
Impairment de terrenos	-	(3.451)	-	(3.451)
Outras despesas operacionais	(583)	(412)	(907)	(600)
<b>Total</b>	<b>(18.770)</b>	<b>(9.676)</b>	<b>(22.692)</b>	<b>(18.400)</b>
<b>Outras receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(14.641)</b>	<b>(8.600)</b>	<b>(8.827)</b>	<b>(10.627)</b>

## 29. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros ativos e correções monetárias	5.667	5.356	8.108	8.891
Descontos obtidos	139	105	167	139
Rendimento sobre aplicações financeiras	10.021	11.834	17.764	20.203
Outras receitas financeiras	846	366	1.177	901
<b>Total</b>	<b>16.673</b>	<b>17.661</b>	<b>27.216</b>	<b>30.134</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros financeiros	(15.635)	(11.752)	(17.393)	(12.842)
Descontos concedidos	(394)	(3.316)	(2.628)	(8.087)
Despesas com distrato	(483)	(705)	(841)	(976)
Outras despesas financeiras	4.887	1.457	(4.214)	(4.769)
<b>Total</b>	<b>(11.625)</b>	<b>(14.316)</b>	<b>(25.076)</b>	<b>(26.674)</b>

## 30. Imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	68.266	184.541	88.266	197.663
Imposto de renda e contribuição social à alíquota de 34%	23.210	62.744	30.010	67.205
Equivalência patrimonial negativa	25.618	10.138	29.281	16.332
Despesas indedutíveis	12.261	18.117	40.697	25.584
Outras adições permanentes	1.261.523	955.013	2.284.698	1.665.329
Equivalência patrimonial positiva	(80.371)	(115.996)	(68.444)	(67.824)
Outras exclusões permanentes	(1.284.612)	(1.023.584)	(2.357.117)	(1.798.387)
Imposto tributado pelo regime do lucro presumido	-	-	(11.315)	(2.060)
<b>Adições/exclusões permanentes e temporárias</b>	<b>(65.581)</b>	<b>(156.312)</b>	<b>(82.200)</b>	<b>(161.026)</b>
<b>Total</b>	<b>2.685</b>	<b>28.229</b>	<b>6.066</b>	<b>36.637</b>
<b>Lucro real</b>	<b>2.685</b>	<b>28.229</b>	<b>6.066</b>	<b>36.637</b>
Despesas com imposto de renda	1.206	5.142	2.328	7.281
Despesas com imposto de renda patrimônio de afetação	6.957	3.907	11.577	9.058
<b>Total</b>	<b>8.163</b>	<b>9.049</b>	<b>13.905</b>	<b>16.339</b>
Despesas com contribuição social	479	1.896	963	2.737
Despesas com contribuição social patrimônio de afetação	3.644	2.046	6.065	4.745
<b>Total</b>	<b>4.123</b>	<b>3.942</b>	<b>7.028</b>	<b>7.482</b>
<b>Despesas com imposto de renda</b>	<b>8.163</b>	<b>9.049</b>	<b>13.905</b>	<b>16.339</b>
<b>Despesas com contribuição social</b>	<b>4.123</b>	<b>3.942</b>	<b>7.028</b>	<b>7.482</b>
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>18,00%</b>	<b>7,04%</b>	<b>23,72%</b>	<b>12,05%</b>

### 31. Transações que não afetam o caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Adoção a NBC TA 06 (R2)	-	-	-	2.159
Reversão/Cancelamento de Contrato de direito de uso	-	16.196	18	18
Dividendos provisionados não pagos	32.356	-	23.968	9
Dividendos provisionados não recebidos	-	4.034	-	-
Integralização de capital com imóveis	-	5.045	-	-
Integralização de capital com outros investimentos	1.905	-	-	-
Conferência de quotas	17	-	-	-
Transação de capital entre sócios	21.712	-	-	-
<b>Total</b>	<b>77.511</b>	<b>34.825</b>	<b>27.306</b>	<b>35.269</b>

### 32. Instrumentos financeiros

#### a) Gestão de risco de capital

A Empresa e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Empresa e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos) detalhados na Nota Explicativa nº 15, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Empresa (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Empresa e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

#### b) Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	366.076	313.893	567.919	412.801
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(192.288)	(79.907)	(241.769)	(159.091)
<b>Total</b>	<b>173.788</b>	<b>233.986</b>	<b>326.150</b>	<b>253.710</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>881.844</b>	<b>894.920</b>	<b>927.478</b>	<b>905.997</b>
<b>Relação caixa líquido e patrimônio líquido</b>	<b>19,7%</b>	<b>26,1%</b>	<b>35,2%</b>	<b>28,0%</b>

c) Categoria de instrumentos financeiros

		Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
<b>Ativos financeiros</b>					
Bancos conta movimento	Custo amortizado	5.929	5.749	10.167	19.098
Aplicações financeiras	Custo amortizado	186.359	74.158	231.602	139.993
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	439.927	545.042	930.693	842.057
Partes relacionadas	Custo amortizado	35.571	13.182	224	-
<b>Total</b>		<b>667.786</b>	<b>638.131</b>	<b>1.172.686</b>	<b>1.001.148</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Fornecedores	Custo amortizado	21.262	24.787	37.226	42.279
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	366.076	313.893	567.919	412.801
Arrendamentos a pagar	Custo amortizado	4.483	5.976	5.790	8.338
Obrigações por compra de imóveis	Custo amortizado	23.395	32.757	48.546	45.989
Mútuos	Custo amortizado	25.269	23.438	53.353	23.438
Partes relacionadas	Custo amortizado	45.922	21.876	46.545	21.592
<b>Total</b>		<b>486.407</b>	<b>422.727</b>	<b>759.379</b>	<b>554.437</b>

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Empresa monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Empresa a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

e) Gestão de risco de mercado

A Empresa dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Empresa são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Empresa, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Empresa podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Empresa tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

**f) Exposição a riscos cambiais**

A Empresa e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.



**g) Exposição a riscos de taxas de juros**

A Empresa possui empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2023, a Administração da Empresa e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela norma CPC 40 – Instrumentos Financeiros, não representando necessariamente as expectativas da Empresa. As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros descritos acima são representadas a seguir, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2024 divulgadas pelas instituições de primeira linha e Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido por meio das “receitas financeiras” e “despesas financeiras”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados, sendo 10,68% (SELIC), 11,04% (CDI), 2,99% (IGPM), 3,41% (INCC) e 6% (Poupança) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora		
	2023	Fator de Risco	Razoavelmente Possível
<b>Ativo (decrécimo)</b>			
Contas a Receber	417.082	INCC	3,41%
Receita Projetada			431.304
Contas a Receber	1.359	IGPM	2,99%
Receita Projetada			1.400
Aplicações financeiras em CDI	186.359	CDI	11,04%
Receita Projetada			206.933
<b>Passivo (acrécimo)</b>			
Terrenos	19.704	INCC	3,41%
Despesa Projetada			20.376
Terrenos	150	CDI	11,04%
Despesa Projetada			167
Terrenos	30	IGPM	2,99%
Despesa Projetada			31
Empréstimos	141.701	CDI	11,04%
Despesa Projetada			157.345
Empréstimos	184.874	SELIC	10,68%
Despesa Projetada			204.619
Mútuos	25.269	Poupança	6,00%
Despesa Projetada			26.785

Indicadores	Consolidado		
	2023	Fator de Risco	Razoavelmente Possível
<b>Ativo (decrécimo)</b>			
Contas a Receber	962.454	INCC	3,41%
Receita Projetada			995.274
Contas a Receber	8.552	IGPM	2,99%
Receita Projetada			8.808
Aplicações financeiras em CDI	231.602	CDI	11,04%
Receita Projetada			257.171
<b>Passivo (acrécimo)</b>			
Terrenos	21.668	INCC	3,41%
Despesa Projetada			22.407
Terrenos	150	CDI	11,04%
Despesa Projetada			167
Terrenos	30	IGPM	2,99%
Despesa Projetada			31
Terrenos	17.044	SELIC	10,68%
Despesa Projetada			18.864
Empréstimos	377.025	SELIC	10,68%
Despesa Projetada			417.291
Empréstimos	149.566	CDI	11,04%
Despesa Projetada			166.078
Mútuos	37.740	Poupança	6,00%
Despesa Projetada			40.004

#### h) Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Empresa não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Empresa e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

#### i) Concentração de risco

A Empresa mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

#### j) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa em 31 de dezembro de 2023 e 2022, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 32.b, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações contábeis. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

### 33. Seguros

A Empresa e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de suas atividades. Em 31 de dezembro de 2023, os seguros vigentes estavam compostos da seguinte forma:

Objeto do seguro	Valor da Cobertura	
	Controladora	Consolidado
	2023	2023
Adiantamento de clientes de obras corporativas	20.246	20.246
Automóveis	1.701	2.192
Empresarial	20.000	45.565
Garantia de execução	9.300	32.525
Garantia pós entrega	-	2.285
Outros seguros	140.042	140.042
Infraestrutura	-	516
Risco de engenharia	1.262.654	2.244.999
<b>Total</b>	<b>1.453.943</b>	<b>2.488.370</b>

As premissas de riscos, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

### 34. Informações por segmento

A Empresa definiu a segmentação de sua estrutura operacional conforme a seguir.

- A. Yoshii Incorporações – incorporação imobiliária, com foco no segmento de alto padrão;
- Yticon - incorporação imobiliária de empreendimentos voltados para média renda e econômico, sendo este último subsidiado pelo governo no projeto denominado “Casa Verde e Amarela”;
- Corporativo – prestação de serviços (obras de empreita); e
- Outros – locação de imóveis e loteamento.

	2023				
	A. Yoshii Incorporações	Yticon	Corporativo	Outros	Consolidado
<b>Demonstração do Resultado do Exercício</b>					
Receita líquida	812.158	303.668	220.433	3.938	1.340.197
(-) Custos operacionais	(683.837)	(234.819)	(199.932)	(84)	(1.118.672)
<b>(=) Lucro bruto</b>	<b>128.321</b>	<b>68.849</b>	<b>20.501</b>	<b>3.854</b>	<b>221.524</b>
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(77.543)	(33.366)	(11.327)	(462)	(122.698)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(15.817)	(1.237)	42	8.185	(8.827)
Resultado de investimento em SCP	(2.256)	(1.692)	-	75	(3.874)
<b>(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>32.704</b>	<b>32.554</b>	<b>9.216</b>	<b>11.652</b>	<b>86.126</b>
Resultado financeiro	6.840	(3.025)	(1.788)	112	2.140
<b>(=) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>39.545</b>	<b>29.529</b>	<b>7.428</b>	<b>11.764</b>	<b>88.266</b>
Imposto de renda e contribuição social					(30.495)
<b>Lucro líquido do exercício</b>					<b>57.771</b>

2022

	A. Yoshii				
	Incorporações	Yticon	Corporativo	Outros	Consolidado
<b>Demonstração do Resultado do Exercício</b>					
Receita líquida	880.929	246.913	251.274	2.597	1.381.713
(-) Custos operacionais	(636.564)	(183.232)	(225.093)	(49)	(1.044.938)
<b>(=) Lucro bruto</b>	<b>244.365</b>	<b>63.681</b>	<b>26.181</b>	<b>2.548</b>	<b>336.775</b>
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(77.621)	(28.840)	(11.820)	(477)	(118.758)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(9.488)	(864)	(227)	(48)	(10.627)
Resultado de investimento em SCP	(9.160)	(4.027)	-	-	(13.187)
<b>(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>148.096</b>	<b>29.950</b>	<b>14.134</b>	<b>2.023</b>	<b>194.203</b>
Resultado financeiro	4.546	(440)	(680)	34	3.460
<b>(=) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>152.642</b>	<b>29.510</b>	<b>13.454</b>	<b>2.057</b>	<b>197.663</b>
Imposto de renda e contribuição social					(24.249)
<b>Lucro líquido do exercício</b>					<b>173.414</b>

\* \* \*

Administrador

Contador – CRC PR-065856/O-0