GASTER PARTICIPAÇÕES S.A.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

GWM AUDITORES INDEPENDENTES
Av. Rio Branco, 173 – Grupo 1101 - Centro - Rio de Janeiro – Brasil - CEP: 20.040-007
Tel: (021) 2532-0457 - gwm@auditoresgwm.com.br
www.auditoresgwm.com.br

ÍNDICE

1 – RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 3

2 – BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVO 6

3 – BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVO 7

4 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE 8

5 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE – DRA 9

6 – DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO – DMPL 10

7 – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – DFC 11

8 – DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO – DVA 13

9 – NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021 14-55

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Gaster Participações S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Gaster Participações S.A. ("Companhia" ou "Gaster") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2022, 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1.1, a Companhia apresenta em 31 de dezembro de 2022 passivos a descoberto nos montantes de **R$ 887.632 mil** (individual) e **R$ 1.058.347 mil** (consolidado), bem como, prejuízo de **R$ 212.044 mil** (individual) e **R$ 236.344 mil** (consolidado). A Companhia gerencia seu risco de liquidez através da gestão de suas reservas e de suas controladas, fundos bancários e empréstimos, e monitora continuamente seus fluxos de caixa individuais e de suas controladas, através do contraste entre projeções e os fluxos de caixa corrente para ajustar o vencimento de ativos e passivos financeiros.

Ênfase

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle (consolidado)

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, encerradas em 31 de dezembro de 2022, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de

GWM AUDITORES INDEPENDENTES
Av. Rio Branco, 173 – Grupo 1101 - Centro - Rio de Janeiro – Brasil - CEP: 20.040-007
Tel: (021) 2532-0457 - gwm@auditoresgwm.com.br
www.auditoresgwm.com.br

controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos – Demonstração do valor adicionado

Examinamos, também, a demonstração individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte 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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

- 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 Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas

conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 16 de maio de 2023.

GWM AUDITORES INDEPENDENTES
CRC – RJ Nº 5.495 – CVM Nº 11.827

GIL MARQUES MENDES
CONTADOR – CRC – RJ Nº 89.363

GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.

CNPJ: 10.512.581/0001-02

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
ATIVO					
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	**6**	-	-	29.670	49.134
Ativo financeiro a valor justo por meio de resultado		-	-	685	6.868
Contas a receber de clientes	**7**	-	-	113.173	148.416
Imoveis a comercializar	**8**	-	-	792.994	789.457
Adiantamentos e despesas antecipadas	**9**	-	-	19.902	24.599
Tributos a recuperar		61	53	8.164	9.514
Outras contas a receber	**11**	-	-	656	62
Outros ativos circulantes		-	-	36.932	27.465
		61	**53**	**1.002.176**	**1.055.515**
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo					
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado		-	-	100	495
Contas a receber	**7**	-	-	13.695	20.138
Contas a receber - partes relacionadas	**10.1**	67.371	67.371	57.658	34.688
Contrato de mútuo - partes relacionadas	**10.2**	10.387	9.347	7.197	6.070
Contas a receber por alienação de investimento		-	-	2.637	2.637
Contas a receber		-	-	-	-
Imóveis a comercializar	**8**	-	-	106.071	125.540
Depósitos judiciais		-	-	9.699	2.357
		77.758	**76.718**	**197.057**	**191.925**
Investimentos em controladas e coligadas	**10.3**	469.156	458.156	823	2.481
Propriedades para investimentos	**12**	-	-	505.464	499.168
Imobilizado	**13**	22	45	1.863	3.400
Direito de Uso Arrendamento		-	-	505	-
Intangível	**14**	-	-	31.560	30.315
		546.936	**534.919**	**737.272**	**727.289**
TOTAL DO ATIVO		**546.997**	**534.972**	**1.739.448**	**1.782.804**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.

CNPJ: 10.512.581/0001-02

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	**16**	-	-	495.012	500.712
Proventos e encargos a pagar		-	-	2.748	2.408
Fornecedores e outras contas a pagar		-	-	79.512	78.698
Contas a pagar por aquisição de imoveis	**17**	-	-	74.286	76.845
Adiantamentos de clientes	**18**	-	-	21.419	22.137
Tributos a recolher	**19**	1	1	46.226	59.835
Partes relacionadas	**10.5**	-	-	2.530	3.383
Imposto de renda contribuição social a pagar		-	-	4.458	19.800
Provisão para garantia de obras	**20**	-	-	438	1.359
Programa de recuperação fiscal		-	-	15.112	4.741
Provisão para rescisões a pagar	**21**	-	-	226.488	221.362
Obrigações pela aquisição de Direitos		-	-	615	554
Outros passivos	**22**	-	-	24.291	28.120
		1	**1**	**993.135**	**1.019.954**
NÃO CIRCULANTE					
Debêntures	**15**	877.217	746.227	913.849	762.928
Empréstimos e financiamentos	**16**	-	-	13.306	16.440
Contas a pagar por aquisição de imóveis	**17**	-	-	19.308	19.308
Renda a apropriar	**23**	-	-	1.228	1.554
Partes relacionadas	**10.5**	23.211	29.812	131.250	129.998
Imposto de renda e contribuição social diferidos	**24**	-	-	55.808	60.583
Tributos diferidos		-	-	27.555	25.946
Programa de Recuperação Fiscal		-	-	75.993	39.882
Indenizações a pagar	**25**	-	-	444.513	391.798
Obrigações pela aquisição de Direitos		-	-	-	615
Provisão para garantia de obras	**20**	-	-	1.315	1.640
Provisão para passivo a descoberto de controladas	**10.4**	534.200	434.520	3.299	3.579
Adiantamentos de clientes	**18**	-	-	-	2.782
Provisões para contingências	**26**	-	-	113.773	121.867
Outros passivos	**22**	-	-	3.463	5.394
		1.434.628	**1.210.559**	**1.804.660**	**1.584.314**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	**27**	1.638.853	1.638.853	1.638.853	1.638.853
Prejuízos acumulados		(2.526.485)	(2.314.441)	(2.550.785)	(2.353.375)
Participação dos não controladores		-	-	(146.415)	(106.942)
Patrimônio líquido consolidado		**(887.632)**	**(675.588)**	**(1.058.347)**	**(821.464)**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**546.997**	**534.972**	**1.739.448**	**1.782.804**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.

CNPJ: 10.512.581/0001-02

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Receitas operacionais					
Receita líquida	**28**	-	-	42.183	33.966
Custo das vendas e serviços	**29**	-	-	(15.315)	(65.022)
Lucro bruto		**-**	**-**	**26.868**	**(31.056)**
Despesas operacionais					
Despesas comerciais	**30.1**	-	-	(7.960)	(13.680)
Despesas gerais, administrativas	**30.2**	(780)	(770)	(122.027)	(163.423)
Valor justo da propriedade para investimento		-	-	10.811	29.140
Participação de equivalência patrimonial		(81.231)	(138.723)	(1.366)	(8.590)
Outras receitas (despesas) operacionais	**30.3**	-	6	17.259	6.694
		(82.011)	**(139.487)**	**(103.283)**	**(149.859)**
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras		**(82.011)**	**(139.487)**	**(76.415)**	**(180.915)**
Receitas financeiras	**31**	1.047	920	16.492	22.798
Despesas financeiras	**31**	(131.080)	(89.081)	(172.878)	(99.433)
Resultado financeiro líquido		**(130.033)**	**(88.161)**	**(156.386)**	**(76.635)**
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		**(212.044)**	**(227.648)**	**(232.801)**	**(257.550)**
Contribuição social/Impostos de renda		-	-	(8.764)	(10.449)
Diferido		-	-	5.221	1.415
Prejuízo do exercício		**(212.044)**	**(227.648)**	**(236.344)**	**(266.584)**
Prejuízo atribuível a:					
Proprietários da Controlada		-	-	(212.044)	(227.648)
Participação dos acionistas minoritários		-	-	(24.300)	(38.936)
Resultado do exercício		**(212.044)**	**(227.648)**	**(236.344)**	**(266.584)**
Cotas integralizadas ao final do exercício		**466.808**	**466.808**	**466.808**	**466.808**
Prejuízo por cota integralizada		**(0,45424)**	**(0,48767)**	**(0,50630)**	**(0,57108)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GASTER PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ: 10.512.581/0001-02
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
Valores expressos milhares de reais - R$

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Prejuízo do exercício	(212.044)	(227.648)	(236.344)	(266.584)
Acionistas controladores da companhia	-	-	(212.044)	(227.648)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	(24.300)	(38.936)
Resultado financeiro líquido	**(212.044)**	**(227.648)**	**(472.688)**	**(533.168)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.

CNPJ: 10.512.581/0001-02

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - DMPL

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**1.638.853**	**(2.086.793)**	**(447.940)**	**(112.238)**	**(560.178)**
Prejuízo do exercício	-	(227.648)	**(227.648)**	(38.936)	**(266.584)**
Operação com acionistas não controladores	-		**-**	5.298	**5.298**
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**1.638.853**	**(2.314.441)**	**(675.588)**	**(145.876)**	**(821.464)**
Prejuízo do exercício	-	(212.044)	**(212.044)**	(24.300)	**(236.344)**
Operação com acionistas não controladores	-	-	**-**	(539)	**(539)**
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**1.638.853**	**(2.526.485)**	**(887.632)**	**(170.715)**	**(1.058.347)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.
CNPJ: 10.512.581/0001-02
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - DFC
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	**(212.044)**	**(227.648)**	**(236.344)**	**(266.584)**
Ajustes de despesas e receitas que não envolvem recursos				
Depreciação/ Amortização	22	25	7.887	8.054
Provisão de juros	-	(918)	-	(918)
Juros sobre Debêntures e nota promissória	130.990	82.797	130.990	82.797
Alterações nas provisões	-	-	(757)	(899)
Tributos diferidos	-	-	1.610	6.249
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	446	(1.953)
Participação nos resultados de controlada/coligada	-	-	1.366	8.590
Perda (ganho) no valor justo de propriedade para investimento	81.231	138.723	(10.811)	(29.140)
Provisão para contingências e reversão de provisões	-	-	(65.683)	(93.600)
Juros provisionados	-	-	19.736	12.977
Participação dos não controladores	-	-	(2.153)	(1.560)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.018)	1.547
	199	**(7.021)**	**(154.731)**	**(274.440)**
Variações no capital circulante:				
Contas a receber de clientes	-	-	40.868	18.944
Adiantamentos e despesas antecipadas	-	-	2.175	1.345
Tributos a recuperar	(7)	-	1.186	5.000
Contas a pagar - parte relacionada	(6.601)	(14.042)	(6.601)	(14.042)
Fornecedores e outras contas a pagar	-	(197)	463	(984)
Tributos a recolher	-	(3)	13.762	17.551
Imóveis a comercializar	-	-	15.931	58.586
Gastos com vendas a propriar	-	-	176	(2.102)
Outros ativos	-	-	(7.121)	5.952
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(2.559)	(1.691)
Salários e encargos sociais	-	-	318	(3.296)
Provisões	-	-	-	94.726
Adiantamentos de clientes	-	-	(3.500)	3.239
Indenizações a pagar	-	-	109.588	85.555
Outros passivos	-	-	484	(57)
Gerado pelas operações:				
Juros pagos	-	-	(8.475)	(880)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(385)	461
	(6.608)	**(14.242)**	**156.310**	**268.307**
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	**(6.409)**	**(21.263)**	**1.579**	**(6.133)**

Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aumento de investimento	-	-	10	(7.578)
Aquisição de controlada	7.449	1.000	-	1.000
Aquisição de imobilizado/ Intangível	-	-	(1.686)	3.827
Recursos provenientes da venda do imobilizado/ Intangível	-	-	(1.901)	(100)
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	-	-	395	304
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento	**7.449**	**1.000**	**(3.182)**	**(2.547)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Recursos provenientes da emissão de cotas de capital	-	-	-	(10.024)
Venda de ações em tesouraria	-	-	20.263	17.732
Debêntures a pagar	-	(60.093)	-	(60.093)
Debêntures pagas	-	100.146	-	100.146
Empréstimo para partes relacionadas	(1.040)	-	(8.079)	(10.638)
Recursos provenientes de empréstimos	-	(28.390)	(21.457)	5.461
Pagamento de empréstimos	-	8.600	(9.024)	2.901
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	436	(2.385)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento	**(1.040)**	**20.263**	**(17.861)**	**43.100**
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**	**(19.464)**	**34.421**
Variação do caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	-	-	49.134	14.713
No final do exercício	-	-	29.670	49.134
	-	**-**	**(19.464)**	**34.421**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.

CNPJ: 10.512.581/0001-02

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO - DVA

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Receitas				
Venda de mercadoria	-	-	507	2.695
Outras receitas	-	-	11.484	9.252
Receita de alugueis	-	-	35.996	30.552
	-	**-**	**47.987**	**42.499**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos Serviços Vendidos	-	-	(15.313)	(65.022)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(614)	(634)	(39.503)	(26.291)
Resultado provisões e reversão de provisões	-	-	5.761	9.023
Outras	(26)	(20)	(41.650)	(130.699)
Valor adicionado bruto	**(640)**	**(654)**	**(42.718)**	**(170.490)**
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(22)	(25)	(7.122)	(8.054)
Valor adicionado líquido produzido pela sociedade	**(662)**	**(679)**	**(49.840)**	**(178.544)**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(81.231)	(138.723)	(1.366)	(8.590)
Valor justo da Propriedade para investimento	-	-	10.811	29.140
Receitas financeiras	1.047	919	16.492	22.797
Outras				
	(80.184)	**(137.804)**	**25.937**	**43.347**
Valor adicionado total a distribuir	**(80.846)**	**(138.483)**	**(23.903)**	**(135.197)**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e administradores				
Salários	-	-	13.939	14.096
	-	**-**	**13.939**	**14.096**
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	118	84	25.624	17.858
	118	**84**	**25.624**	**17.858**
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros, variações cambiais e monetárias	130.990	88.943	147.964	88.943
Despesa financeira	90	138	24.914	10.490
	131.080	**89.081**	**172.878**	**99.433**
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do exercício	(212.044)	(227.648)	(212.044)	(227.648)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	(24.300)	(38.936)
	(212.044)	**(227.648)**	**(236.344)**	**(266.584)**
	(80.846)	**(138.483)**	**(23.903)**	**(135.197)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GASTER PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 10.512.581/0001-02
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

1 - Contexto operacional

A Gaster Participações S.A, ("Gaster" ou "Companhia") tem sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro e foi constituída em 17 de novembro de 2008.

A Companhia tem por objeto social a participação em outras Companhias, como acionista ou quotista, bem como a atividade mercantil em geral; criação de arquivo e acervo documental, com centro de processamento de documentação para facultar consultas privadas e públicas.

A Gaster é detentora de 80,85% das ações da João Fortes, e 99,999 % das ações da Shopinvest Empreendimentos e Participações S/A. ("Shopinvest").

A Shopinvest foi constituída no ano de 2008 sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, estabelecida e domiciliada no Brasil, com sede no Rio de Janeiro – RJ, com o objetivo de participar em empreendimentos relacionados ao negócio de shopping centers e/ou no capital de sociedade proprietárias de shopping centers.

A João Fortes Engenharia S.A. ("Companhia") tem como objetivo social: a) a indústria de construção civil; b) a elaboração de estudos e projetos de arquitetura e de engenharia civil, a execução de trabalhos e a prestação de quaisquer serviços de engenharia civil; c) a elaboração de estudos e projetos e a execução de serviços em geral de engenharia elétrica, engenharia hidráulica, de irrigação, de saneamento e de engenharia agronômica; d) as incorporações imobiliárias e a comercialização de imóveis; e) o planejamento, implantação e a comercialização de loteamentos, condomínios horizontais, residenciais, comerciais ou industriais; f) a administração e a locação de bens imóveis próprios; h) assunção de suas responsabilidades sociais e ambientais diante da sociedade e de seu público alvo; e i) tudo o mais que se fizer necessário para perfeita realização dos referidos objetivos.

As sociedades controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros, em sua maioria, compartilham as estruturas e os custos corporativo, gerenciais e operacionais da Companhia.

1.1 – Situação patrimonial e financeira

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta patrimônio líquido negativo no montante de **R$ 887.632** (individual) e de **R$ 1.058.347** (consolidado), bem como, prejuízo de **R$ 212.044** (individual) e **R$ 236.344** (consolidado). A administração da Companhia e de suas controladas vem buscando medidas para manter as medidas de equilíbrio econômico-financeiro.

1.2– Recuperação judicial

1.2.1 – Contexto geral

Em 27/04/2020, a João Fortes Engenharia S.A ajuizou, em conjunto com parte de suas sociedades controladas, pedido de recuperação judicial (RJ) perante a Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da Lei nº 11.101/05, em caráter de urgência, conforme aprovado pelo seu Conselho de Administração e encaminhado para referendo da Assembleia de Acionistas.

No total, 63 controladas e coligadas entraram com o pedido de RJ. Com isso, não estão incluídas na abrangência do pedido da RJ 18 controladas e coligadas.

O objetivo do pedido de RJ, de acordo com o próprio artigo 47 da Lei nº 11.101/05, é “viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da João Fortes Engenharia S.A, sua função social e o estímulo à atividade econômica”. Para tal objetivo, a RJ prevê, entre outras disposições, a renegociação de suas obrigações em aberto.

O referido pedido da RJ foi deferido em 11/05/2020 e o edital para dar conhecimento aos credores do deferimento do citado pedido de RJ, assim como sobre as dívidas listadas se deu em 30/06/2020. O prazo para apresentação de petições administrativas de credores para habilitações ou divergências de créditos sujeitos à RJ se encerrou em 15/07/2020.

Os planos de RJ foram protocolados em 27/07/2020, dentro do prazo de 60 dias da publicação da decisão de deferimento. Foram protocolados 9 planos de recuperação judicial, sendo 8 referentes a dívidas protegidas em empreendimentos com patrimônio afetado e 1 correspondente ao plano consolidado para as demais recuperadas e suas dívidas.

Em 15/09/2020 foram publicados outros planos de RJ, dando início ao prazo de objeções ao plano de RJ, e a 2ª relação de credores, elaborada pelo administrador judicial de acordo com sua análise a respeito das 991 habilitações e divergências apresentadas por eles até o dia 15/07/2020. Essa 2ª relação de credores contempla R$1.500.137 de créditos sujeitos à recuperação judicial (RJ), sendo R$1.472.199 com bancos (com e sem garantia real) e demais credores quirografários e/ou micro e pequenas empresas e R$27.938 no âmbito trabalhista da classe 1 da RJ.

Com a mencionada publicação dos planos de RJ, se deu início ao prazo de 10 dias, até 25/09/2020, para impugnações judiciais de crédito e ao prazo de objeções ao citado plano de RJ, que se encerrou em 10/10/2020.

Sendo assim, as impugnações de crédito e objeção ao plano de RJ foram sendo analisadas à medida que a João Fortes Engenharia S.A foi negociando com seus credores para a Assembleia Geral de Credores para votação de cada plano de recuperação judicial protocolado. A João Fortes Engenharia S.A conseguiu aprovação de 8 dos 9 planos protocolados até a data de 06/05/2022, em que foi aprovação o plano da João Fortes Engenharia S.A e suas controladas e coligadas sem patrimônio de afetação. O referido plano foi homologado em 21/10/2022 e os demais dependem de decisão do Recurso especial a respeito da inclusão de SPEs com empreendimento com patrimônio de afetação na recuperação judicial. Atualmente o tema está pendente de decisão do STJ e as SPEs encontram na recuperação judicial em caráter provisório, sem homologação dos planos de recuperação judicial que foram aprovados pelos credores.

Com a homologação do plano de recuperação judicial de 56 empresas do Grupo João Fortes, a João Fortes Engenharia S.A começou o processo de cumprimento das obrigações previstas e aprovadas pelos credores. O cumprimento do plano envolve o pagamento de credores via entrega de ações da João Fortes, emitidas através de processo de aumento de capital, e com caixa da João Fortes Engenharia S.A em prazo de até 8 anos contados da homologação do plano.

Para processo de aumento de capital da João Fortes Engenharia S.A, o plano de recuperação judicial prevê condições precedentes que devem ser verificadas em 20 dias úteis após homologação do plano. Para isso a João Fortes Engenharia S.A segue processo societário necessário para emissão.

O pagamento de outras obrigações previstas no plano começa em novembro com pagamento de créditos estritamente salariais vencidos nos 6 meses anteriores ao pedido de RJ, limitados à 5 salários mínimos.

O plano ainda previa prazos para escolha dos credores sobre recebimento do crédito, habilitação de credores colaboradores, entre outros, que se encerrou no dia 19/01/2023.

1.2.2 - Valores envolvidos levantados na 2ª relação de credores pelo administrador judicial

Em 31/12/2022, os passivos devidos pela Companhia, estão reconhecidos e mensurados contabilmente, conforme consta na 2ª relação de credores anteriormente mencionada, que totaliza R$ 1.500.137 de créditos sujeitos à sua recuperação judicial (RJ), sendo R$ 1.472.199 com bancos (com e sem garantia real) e demais credores quirografários e/ou micro e pequenas empresas e R$ 27.938 no âmbito trabalhista da classe 1 da RJ.

Desse modo, especificamente a dívida bancária (inclui empréstimos/financiamentos e debêntures) da RJ está reconhecida e mensurada com base nessa solicitação ocorrida em 27/04/2020, levantada pelo administrador judicial que totaliza nessa data R$ 549.323.

No momento, o administrador judicial e o Juiz estão julgando novas habilitações e impugnações de crédito judiciais, que devem compor o Quadro Geral de Credores ao longo do cumprimento do plano de recuperação judicial.

2 - Resumo das principais políticas contábeis

2.1 - Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária do Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias. Essas práticas contábeis vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

2.2 - Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo tendo como contrapartida o resultado do exercício.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes ao custo orçado total dos empreendimentos, seleção das vidas úteis dos ativos imobilizados e de intangíveis, além da determinação de provisões para tributos e contingências e outras similares, cujos resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora”, foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora.

Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Especificamente as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de contratos com clientes (IFRS 15). As presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas são de responsabilidade da Administração e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e de acordo também com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB.

Em 16 de maio de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

2.3 - Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2022 e de 2021. As controladas do grupo estão apresentadas na Nota 10.3. As controladas são integralmente consolidadas e suas demonstrações financeiras são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intercompanhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intercompanhias, são eliminados por completo.

2.4 - Conversão de moeda estrangeira

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da controladora e de suas investidas são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual as Companhias atuam (moeda funcional). As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, moeda funcional e de apresentação, e todos os valores aproximados para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. Portanto, os valores apresentados em milhares de reais quando somados, podem não coincidir com os respectivos totais já arredondados.

b) Operações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas em moeda funcional com base nas taxas de câmbio vigentes nas datas das transações. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão dos ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira pelas taxas de câmbio no final do exercício são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os ganhos e as perdas cambiais são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira.

2.5 – Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, com vencimentos não superiores a 90 dias e com risco insignificante de mudança de valor e limites utilizados de conta garantida. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos", no passivo circulante.

2.6 - Ativo financeiro ao valor justo por meio de resultado

(i) Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob a categoria de mensurados ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de hedge. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulantes.

(ii) Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra ou a melhor estimativa desse valor. As principais fontes de precificações são: ANBIMA, BMF&BOVESPA, CETIP S.A., SISBACEN e FGV.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

(iii) Compensação de instrumentos financeiros

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

(iv) Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de impairment são incorridos somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

No caso específico do contas a receber de clientes, a administração considera como evidências objetivas a existência, por parte de clientes que firmaram contrato sem alienação fiduciária do imóvel e cujas unidades já tenham sido entregues, de parcelas vencidas há mais de 180 dias. Uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de impairment a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou de unidades entregues com alienação fiduciária.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Num período subsequente, se o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment, reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por impairment reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.7- Classificação circulante e não circulante

Os ativos e passivos no balanço patrimonial são classificados como circulante quando mantidos principalmente para negociação e quando se espera realizá-los dentro de 12 meses após o período de divulgação. Os demais ativos e passivos são classificados como não circulantes. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.8- Contas a receber de clientes

Incluem aluguéis a receber, valores de cessão de direito de uso (CDU) dos lojistas dos Shoppings Centers, bem como contas a receber de unidades em construção. São demonstrados pelos valores históricos, já deduzidos das respectivas provisões para crédito de realização duvidosa (impairment).

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo orçado total, sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual se deduz as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “Adiantamento de clientes”, no passivo.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é

efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência.

As contas a receber de clientes são avaliadas no momento inicial pelo valor justo e deduzidos das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa. As perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa são estabelecidas quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. O valor das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável, deduzidos das garantias reais.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil - INCC para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. Sobre este saldo (pós-chaves), de forma geral, incide juros de 12% ao ano, sendo a receita financeira apurada registrada no resultado como "Receita de incorporação".

O valor justo das contas a receber de unidades concluídas é calculado com base na taxa efetiva de juros das vendas a prazo. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

O valor justo das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é ajustado a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 de 4% ao ano (2021 - 4% ao ano).

Caso o prazo de recebimento seja equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

2.9 - Contas a receber e ativos contratuais

Em função da adoção do CPC 48 / IFRS 9, a Companhia revisou sua metodologia de estimativa de perdas de crédito esperadas, que foram calculadas com base na experiência de perda de crédito real nos últimos anos. A Companhia realizou o cálculo da taxa de perda de crédito esperada de forma global por cliente, considerando sempre o prazo de título de cada cliente com o maior número de dias de atraso.

Anteriormente, a Companhia provisionava 100% da diferença entre o saldo devedor do cliente e o valor de mercado da unidade, apenas para os clientes já em atraso.

Para os mútuos financeiros, a Companhia avaliou a parcela recuperável dos saldos com o fluxo financeiro dos empreendimentos em garantia dos referidos mútuos. Para a parcela não recuperável pelos saldos dos empreendimentos estimou com base na avaliação de crédito dos devedores o risco de perda.

2.10 - Investimentos em controlada/ coligada

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

2.11 - Propriedade para investimento (consolidado)

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. Todos os rendimentos provenientes do arrendamento operacional de bens para fins de ganho de aluguel ou depreciação do capital são registrados como propriedades de investimentos e mensurados utilizando o modelo de valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período no qual as mudanças ocorreram.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

2.12 – Imobilizado

O imobilizado está demonstrado ao valor de custo, deduzido de depreciação e perdas por redução ao valor recuperável acumuladas.

Os terrenos não sofrem depreciação. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual, após sua vida útil, seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no fim da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

A depreciação de outros ativos é calculada com base no método linear para alocação de custos, menos o valor residual durante a vida útil, que é estimada como segue:

• Computadores e periféricos - 5 anos;

• Máquinas e equipamentos - 10 anos;

• Equipamentos de telecomunicação - 5 anos;

• Instalações - 10 anos;

2.13 - Ativos intangíveis (consolidado)

Projetos de empreendimentos

Os projetos de empreendimentos futuros, adquiridos em uma combinação de negócios, são reconhecidos pelo valor justo na data da aquisição. Os projetos de empreendimentos têm vida útil definida e subsequentemente, são contabilizadas pelo seu valor de custo menos a amortização acumulada. A amortização é calculada usando o método linear durante o período esperado de construção de empreendimento.

Ágio

O ágio (goodwill) é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da controlada adquirida. O ágio de aquisições de controladas é registrado como "Ativo intangível". Se a adquirente apurar deságio, deverá registrar o montante como ganho no resultado do período, na data da aquisição. O ágio é testado anualmente para verificar perdas (impairment) e contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por impairment. Perdas por impairment reconhecidas sobre ágio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida.

O ágio é alocado a Unidades Geradoras de Caixa (UGCs) para fins de teste de impairment. A alocação é feita para as Unidades Geradoras de Caixa ou para os grupos de Unidades Geradoras de Caixa que

devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional.

Software

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimada em cinco anos. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.14 - Empréstimos

Os empréstimos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método da taxa de juros efetiva ao longo prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras.

Custos de empréstimos (consolidado)

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável, são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

2.15 - Imóveis a comercializar (consolidado)

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção), de acordo com o O-CPC-01.

Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos dos custos de execução e das despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado de suas vendas, uma perda pela redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi identificado que o valor contábil excedeu o valor esperado das vendas. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelas suas correspondentes contas a pagar. As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida o adiantamento de clientes no passivo, no momento da

assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

2.16 - Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis (consolidado)

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores e as contas a pagar por aquisição de imóveis são obrigações a pagar pela aquisição de terrenos para o desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária, ambos 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, sendo normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.17 - Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são incialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva.

2.18 - Provisões

São reconhecidas quando: a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor possa ser estimado com segurança.

Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa às demonstrações financeiras e, portanto, as causas envolvendo ativos contingentes não são registradas no balanço patrimonial da Companhia.

Provisão para perdas esperadas em créditos

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para perdas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

A Companhia efetua uma análise pormenorizada dos contratos com clientes em aberto para a constituição de provisão para perda esperada de crédito para todos os clientes, conforme premissas definidas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra

Conforme disposto em contrato, a Companhia adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elegíveis para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, em linha com a respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos.

Provisão para garantia

A Companhia mantém provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados

pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com Companhias terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados.

Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O ágio e os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, por meio da comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia.

2.19 - Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que os benefícios econômicos forem gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

a) Receita de aluguel

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior número entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário. Tanto o aluguel mínimo mensal quanto o complemento advindo do aluguel percentual sobre a receita do locatário são reconhecidos no resultado por competência.

b) Receita de cessão de direito de uso (consolidado)

Os valores de cessão de direito de uso são contabilizados como receitas diferidas, em uma conta de passivo chamada “rendas a apropriar”, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

c) Receita de estacionamento (consolidado)

Refere-se à receita com exploração de estacionamentos do Shopping Park Lagos S.A e Shopping Park Europeu S.A.

d) Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis (consolidado)

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

e) Unidades concluídas (consolidado)

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios, mais significativos inerentes à propriedade são transferidos aos clientes, independentemente do prazo e recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma pro rata temporis ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

f) Unidades em construção (consolidado)

Nas vendas de unidades em construção, foram observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apurados, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na Nota 7, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M.

A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado do exercício em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

g) Operações de permutas (consolidado)

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

h) Prestação de serviços (consolidado)

A Companhia controladora presta serviços de administração de obras para as suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional de sociedades controladas em conjunto.

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento da receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento. Consistem basicamente em quantias recebidas com relação à atividade de administração de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

i) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.20 - Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido (Consolidado)

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem o imposto corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Nas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R$ 78.000, conforme facultado pela legislação tributária foi exercida a opção de tributação pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

Os empreendimentos que estão sendo construídos pelo regime do patrimônio de afetação com opção pelo RET - Regime Especial de Tributação tiveram suas provisões de Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS constituídas sob alíquota única em 4 % sobre os valores recebidos.

A legislação tributária, mais especificamente a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal - SRF nº 84/79, entre outras, faculta às Companhias de construção civil e atividade imobiliária, a opção pela tributação das receitas de vendas a prazo, no momento do seu recebimento. Para se beneficiarem da postergação dos recolhimentos dos tributos, as Companhias utilizam o regime de caixa. Para tanto, a referida Instrução estabelece normas para apuração e tributação do lucro e obriga o controle das parcelas recebíveis e dos respectivos custos. A Companhia e suas controladas adotam esse regime especial para fins de apurar e recolher tais tributos.

2.21 - Benefícios a empregados (consolidado)

Participação nos lucros

O Estatuto Social da Companhia prevê que a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores e aos empregados uma participação nos lucros, não superior a 10% (dez por cento) do saldo remanescente do resultado do exercício, limitada a participação dos administradores à remuneração anual global que lhes tiver sido paga no período, depois de deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social, nos termos do artigo 152, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

O reconhecimento dessa participação é usualmente efetuado quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela Companhia.

2.22 - Mensuração de perdas de créditos esperadas (consolidado)

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro

2.23 - Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito (consolidado)

Em cada data de apresentação, a Companhia avalia se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados a VJORA estão com problemas de recuperação. Um ativo financeiro possui “problema de recuperação de créditos” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuro estimados do ativo financeiro.

2.24 - Capital social (consolidado)

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas no patrimônio líquido.

2.25 - Resultado por ação (consolidado)

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

2.26 - Distribuição de dividendos (consolidado)

De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS, os dividendos mínimos obrigatórios são reconhecidos no fim do exercício, ainda que os dividendos não tenham sido oficialmente declarados, o que ocorrerá no exercício seguinte.

Os acionistas da Companhia deliberarão, em assembleia geral ordinária, sobre a proposta do seu Conselho de Administração de destinação do lucro líquido do exercício social anterior. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, os montantes relativos

ao imposto de renda e a contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e Administradores no lucro da Companhia.

O dividendo obrigatório da Companhia é de no mínimo 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, apurado nas demonstrações financeiras não consolidadas. A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares das ações da Companhia e irá depender de diversos fatores. Dentre esses fatores estão os resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa e perspectivas futuras da Companhia, além de outros fatores que o Conselho de Administração e os acionistas da Companhia julgarem relevantes. Qualquer

valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Todos os acionistas, na data de declaração dos dividendos, têm direito ao recebimento de dividendos.

2.27- Reservas de lucros (consolidado)

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

Ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, todas as reservas de lucros forem utilizadas para absorver prejuízos acumulados, não sendo constituídas novas reservas nos exercícios subsequentes.

2.28 - Demonstração dos Valores Adicionados - DVA

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às Companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para perdas com distratos e perdas estimadas nos créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (perda na equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.29 - Adoção de novas normas e interpretações (consolidado)

No exercício corrente, a Companhia aplicou diversas alterações e novas interpretações às IFRSs e aos CPCs emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor no exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022. O impacto da adoção de novas normas e interpretações, bem como as novas políticas contábeis são divulgadas a seguir.

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3);
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8);
- Reforma da taxa de juros referenciais alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS7);
- Alterações e referências à estrutura conceitual básica (várias normas); e

- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações à IFRS 16).

Novas Normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 – Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 – Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos oneroso – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16e IAS41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

3 - Gestão de risco financeiro

3.1 - Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e suas controladas as expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia e suas controladas não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia. A tesouraria da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

(i) Risco de mercado

a. Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia e suas controladas incorrerem em perdas por causa de flutuações de taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a financiamentos captados no mercado sem que a mesma oscilação ocorra no contas a receber e aplicações financeiras. A Companhia e suas controladas monitoram continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco da volatilidade dessas taxas.

As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras e sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas, respectivamente, nas Notas 7 e 15. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 8, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "*pro rata temporis*".

b. Risco cambial

A Companhia não possui ativos decorrentes de operações de empréstimos denominados em moeda estrangeira. A Companhia não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva e não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

c. Risco de fluxo de caixa

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 7, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 6.

As taxas de juros sobre contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, cessão de recebíveis e debêntures estão mencionadas nas Notas 15 e 16, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 10', parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e hedge alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito a variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, o qual está sujeito a variação do INCC e IGP-M, para o qual existe um hedge natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

Eventualmente, a Companhia também pode efetuar operações de swap de taxa de juros, a fim de proteger o risco de taxa de juros decorrente de empréstimos e financiamentos sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI).

d. Risco de crédito

O risco de crédito é caracterizado pela inadimplência por parte dos clientes adquirentes de imóveis. Esse risco é avaliado como praticamente nulo durante o período de construção em face da garantia real de recuperação dos imóveis no caso de inadimplência.

e. Risco de liquidez

O risco de liquidez é caracterizado pelo risco da Companhia e suas controladas não possuírem recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Os níveis de liquidez e as projeções de fluxo de caixa da Companhia e suas controladas são revisados constantemente a fim de garantir que, quando necessário, a geração de caixa operacional seja complementada com captação prévia de recursos.

Na captação de recursos a Companhia prioriza a contratação de financiamentos autoliquidáveis atrelados aos projetos, que permitem um melhor casamento entre os prazos de ativos e passivos. Adicionalmente, a companhia capta através de instrumentos de dívida corporativa para complementar suas necessidades de caixa.

3.2 - Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um rating de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures.

A Companhia inclui na estrutura de dívida liquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, menos caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras:

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

3.3 - Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (impairment), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Companhia aplica CPC 40/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1: O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- Nível 2: O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas de avaliação maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Companhia. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2. Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estaria incluído no Nível 3. Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:

- preços de mercados cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares;

- o valor justo de swaps de taxa de juros é calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.

- Nível 3: Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis).

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3, sendo a totalidade dos mesmos (mensurados pelo nível 2) de liquidez imediata.

4 - Instrumentos financeiros por categoria

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo, os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

4.1 - Caixa e equivalentes de caixa

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 6). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

4.2 - Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 16. O valor justo desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

4.3 - Instrumentos financeiros derivativos - “Valor justo contra resultado”

A Companhia não possui contratos de swap em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

4.4 - Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (consolidado)

As aplicações financeiras encontram-se sob garantia de operações de empréstimos, financiamentos e debêntures. As aplicações financeiras são remuneradas entre 100% e 102% da taxa do CDI.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados, na demonstração do fluxo de caixa, em "Atividades de investimentos" como parte das variações do capital circulante.

As variações dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão registradas como "Receitas financeiras e Despesas financeiras" no resultado (Nota 31).

4.5 - Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimento.

5 - Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada pelo método indireto.

6 - Caixa e equivalentes de caixa

Representado por valores mantidos em espécie, em conta corrente e em aplicação financeira.

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Caixa e bancos	-	-	6.600	18.546
Aplicações financeiras	-	-	23.070	30.588
	-	**-**	**29.670**	**49.134**

As aplicações financeiras são de renda fixa, mantidas com instituições financeiras de primeira linha, e podem ser resgatadas a qualquer tempo, de acordo com as necessidades de capital de giro da Companhia.

7 - Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aluguéis a receber (a)	-	-	12.018	11.666
Cessão de direito de uso (b)	-	-	2.099	2.311
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	-	-	(5.388)	(3.305)
Outras contas a receber	-	-	1.587	1.531
Receita de unidades vendidas em construção	-	-	290,181	391.082
(-) Receita a apropriar	-	-	(111.956)	(114.035)
(=) Receita apropriada	-	-	188.541	289.250
(+) Adiantamento de clientes	-	-	21.419	24.918
(-) Recebimentos acumulados	-	-	(112.241)	(214.744)
Contas a receber de unidades em construção	-	-	(90.822)	(227.550)
Empreendimentos concluídos	-	-	131.238	179.085
Total a receber de clientes	-	-	228.957	1.462
Ajuste a valor presente	-	-	(155)	(218)
Prestação de serviços a receber	-	-	6.386	6.281
(-) Provisão para distratos de contratos	-	-	(71.198)	(76.198)
(-) Provisão p/ créditos de liquidação duvidosa	-	-	(37.122)	(39.820)
Total de contas a receber	**-**	**-**	**126.868**	**168.554**
Circulante	-	-	113.173	148.416
Não circulante	-	-	13. 695	20.138
	-	**-**	**126.868**	**168.554**

(a) Representa as contas a receber de aluguel de lojas e outros espaços comerciais nos shoppings.

(b) Representa as contas a receber de lojistas referente à cessão de direito de uso (CDU) das lojas e outros espaços comerciais nos shoppings.

(c) A Shopinvest constituiu provisão para crédito de liquidação duvidosa com base na análise de valores inadimplidos de aluguel e CDU que estão sendo cobrados na esfera judicial.

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até o Habite-se e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis" a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

Dessa forma, o Contas a Receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão apresentados ao valor justo.

O valor da provisão para créditos de realização duvidosa é revisado periodicamente. O critério de provisão leva em conta a diferença negativa individual entre o valor de mercado das unidades e o saldo total a receber dos clientes inadimplentes. As dívidas condominiais, as dívidas fiscais (IPTU) e as taxas de serviços são somadas ao saldo a receber dos respectivos clientes inadimplentes para essa apuração. O Contas a Receber individualmente impaired refere-se ao saldo de contas a receber de clientes dos contratos que preveem alienação fiduciária do bem negociado e cujo valor de mercado é maior do que os saldos vencidos. Consequentemente nenhuma provisão é requerida.

O saldo do Contas a receber das unidades vendidas e em construção não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida dos valores já recebidos.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no segmento econômico, a Companhia não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

A João Fortes tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e buscar realizar os distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

O aumento da provisão para créditos de liquidação duvidosa, é decorrente da queda no valor recuperável na revenda de unidades distratadas por inadimplência.

8 - Imóveis a comercializar

São representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Adiantamento para compra de terrenos	-	-	9.066	8.561
Terrenos	-	-	107.908	116.980
Imóveis concluídos	-	-	332.201	350.285
Imóveis em construção	-	-	363.014	349.086
Provisão para distrato	-	-	102.957	106.912
Provisão para reavaliação de estoque	-	-	(213.432)	(225.519)
Encargos financeiros (a)	-	-	197.351	208.692
Total	**-**	**-**	**899.065**	**914.997**
Circulante	-	-	792.994	789.457
Não circulante	-	-	106.071	125.540
	-	**-**	**899.065**	**914.997**

(a) A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo nos estoques no início do período				
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	-	-	208.692	216.457
Encargos financeiros incorridos no período	-	-	8.985	-
Saldo nos estoques no final do período	-	-	(20.326)	(7.765)
	-	-	**197.351**	**208.692**

O valor contábil de um empreendimento é transferido para rubrica “Imóvel em construção” no momento em que o empreendimento é lançado. A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

9 - Adiantamentos e despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Mútuo com lojistas (a)	-	-	260	459
Adiantamento para condomínios (b)	-	-	50	49
Comissão de vendas (c)	-	-	414	910
Outros	-	-	19.178	23.181
Total	**-**	**-**	**19.902**	**24.599**

(a) Os mútuos com lojistas representam valores repassados a título de empréstimo à alguns lojistas, com o intuito de financiar as obras e benfeitorias na fase de montagem das lojas. Os valores são cobrados dos lojistas em parcelas mensais, sendo atualizados monetariamente pelo mesmo índice dos contratos de aluguel.

(b) Os adiantamentos para condomínio se referem aos aportes de recurso feitos pelo shopping, para cobrir a inadimplência de despesas condominiais de parte dos lojistas.

(c) As comissões sobre vendas representam os custos para captação dos lojistas na fase pré-operacional. São apropriadas ao resultado de acordo com o prazo de contrato de aluguel de cada loja, que em geral é de cinco anos.

10 - Transações com partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas controladas, coligadas e acionistas.

10.1 - Contas a receber – partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Joao Fortes Engenharia (I)	67.371	67.371	-	-
Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda (II)	-	-	1.248	2.808
VR4 Empreendimentos e Participações Ltda (III)	-	-	10.598	10.598
LOG e PRINT (IV)	-	-	47.035	20.289
Demais partes relacionadas não consolidadas	-	-	(2.216)	19.656
(-) Provisão para perda estimada de créditos	-	-	-	(19.656)
Dividendos antecipados	-	-	993	993
Total	**67.371**	**67.371**	**57.658**	**34.688**
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	67.371	67.371	57.658	34.688
	67.371	**67.371**	**57.658**	**34.688**

(I) A Gaster firmou contrato de empréstimo com a João Fortes Engenharia S.A., referente aporte de capital de recursos financeiros.

(II) A Shopinvest firmou contrato de empréstimos referente a concessão de recursos para Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda., com a finalidade de financiar a construção de um hipermercado anexo ao Shopping Park Europeu.

(III) A SPI 33 Participações Ltda. firmou contrato de empréstimos referente a concessão de recursos para a VR4 Empreendimentos e Participações Ltda., com a finalidade de financiar a compra de parte do terreno onde o Shopping Park Sul está sendo construído. O direito de recebimento foi cedido à Shopinvest.

(IV) A SPI33 firmou contratos de mútuo com a Log & Print Gráfica, Dados Variáveis e Logística Ltda, com o total de principal no montante R$ 7.063 dividido em dois contratos com vencimentos em até maio de 2021, com juros e correção monetária. Em 2021, novos mútuos foram feitos pela SPI 33 e também pela Shopinvest, totalizando R$ 20.290, com vencimentos em 2022. Todas as linhas de empréstimos são reajustadas pelo CDI + 4% a.a.

10.2 - Contrato de mútuo - partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.	3.192	3.277	-	-
CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	7.195	6.070	7.197	6.070
Total	**10.387**	**9.347**	**7.197**	**6.070**

10.3 – Investimentos em controladas e coligadas

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Shopinvest Empreendimentos	469.156	458.156	-	-
Joao Fortes Engenharia	-	-	-	-
Investimentos em empresas não consolidadas	-	-	823	2.481
	469.156	**458.156**	**823**	**2.481**

	João Fortes Engenharia	**Shopinvest Empreendimentos**	**Investimentos diversos em empresas não consolidadas**
Saldo em 01 de janeiro de 2022	**-**	**458.156**	**2.481**
Investimento	-	-	-
Participação nos resultados	-	11.000	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**-**	**469.156**	**2.481**

10.4 – Provisão para passivo a descoberto de controladas

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Joao Fortes Engenharia S.A.	534.200	434.520	-	-
Outros	-	-	3.299	3.579
Total	**534.200**	**434.520**	**3.299**	**3.579**

10.5 - Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Antônio José de Almeida Carneiro	23.211	29.812	23.211	29.812
Demais Partes relacionadas não consolidadas	-	-	52.565	46.261
Mútuo com Acionistas	-	-	55.196	54.334
Dividendos a pagar	-	-	2.808	3.383
Outros	-	-	-	26
	23.211	**29.812**	**133.780**	**133.381**
Circulante	-	-	2.530	3.383
Não circulante	23.211	29.812	131.250	129.998
	23.211	**29.812**	**133.780**	**133.381**

A Gaster possui contas a pagar com o acionista Antônio José de Almeida Carneiro, onde são contabilizados os aportes financeiros a longo prazo, com o compromisso expresso de quitação, sem juros.

11– Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Tecnobre Comercio e Reapresentações	-	-	656	62
Total	**-**	**-**	**656**	**62**

12 - Propriedades para investimentos (consolidado)

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Shopinvest Park Lagos S.A.	-	-	208.980	191.580
Shopinvest Park Europeu S.A.	-	-	153.000	157.600
Shopinvest Park Sul S.A.	-	-	127.399	133.443
Outros	-	-	16.085	16.545
Total	**-**	**-**	**505.464**	**499.168**

A Shopinvest contratou Companhia especializada para elaborar os laudos de avaliação de suas propriedades para investimento a valor justo. A avaliadora aplicou a metodologia de fluxo de caixa descontado a valor presente.

Para a elaboração dos laudos também foram considerados dados obtidos no mercado imobiliário local. Os valores dos empreendimentos decorrem de um conjunto particular de fatores, tais como o posicionamento dos empreendedores, o risco associado ao desempenho futuro do empreendimento, as próprias condições macroeconômicas do país e das regiões onde se localizam os shoppings.

Foram avaliadas pelo método do valor justo as propriedades para investimento do Shopping Park Lagos S.A e do Shopping Park Europeu S.A. Fica mantida a avaliação do Shopping Park Sul S.A. pelo método do custo em função deste ativo encontrar-se em fase inicial de construção. O Shopping Park Sul S.A. permanecerá registrada pelo método de custo até que a Administração presuma que pode confiavelmente mensurar o valor justo desta propriedade para investimento enquanto em fase de construção ou até que o empreendimento esteja substancialmente concluído.

(I) A João Fortes mantém contrato de aluguel atípico, do tipo “built-to-suit”, de 41 anos de prazo, com a Cencosud Brasil Comercial S.A., que se refere a construção de loja em terreno previamente determinado, com características específicas para locação. Com base nesse contrato de aluguel, a Companhia lavrou Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças junto à RB Capital Companhia de Securitização em 27 de julho de 2018 onde foram cedidos os créditos de 156 meses no valor nominal de R$ 36.008, sendo feito a cessão com taxa de desconto de 9,43045 % a.a. e o pagamento de R$ 1.496 de despesas para a realização da operação.

A operação foi liquidada em 2 etapas, sendo a primeira liquidação realizada no dia 08 de agosto de 2018 no valor de R$ 15.299 e o valor residual da cessão R$ 4.201 foi liberado para a Companhia, quando as garantias foram registradas.

A receita decorrente do aluguel e os custos da operação, que correspondem a amortização da dívida, serão mensalmente apropriados de acordo com o prazo das parcelas cedidas.

O valor registrado na rubrica de propriedade para investimento, no montante de R$ 16.086 (31 de dezembro de 2021 – R$ 16.545), corresponde a fração do custo de construção da unidade relacionada ao contrato de aluguel, líquido da depreciação acumulada.

13 – Imobilizado

Controladora

Bem	Taxa anual de deprec. %	Saldo em 01/01/2022	Adição	Baixa	Depreciação	Saldo em 31/12/2022
Instalações	10	4	-	-	(2)	**2**
Móveis e utensílios	10	4	-	-	(2)	**2**
Benfeitorias	20	37	-	-	(19)	**18**
Total		**45**	**-**	**-**	**(23)**	**22**

Consolidado

Bem	Taxa anual de deprec. %	Saldo em 01/01/2022	Adição	Baixa	Depreciação	Saldo em 31/12/2022
Instalações	10	1.445	-	-	(316)	**1.129**
Móveis e utensílios	10	250	-	-	(164)	**86**
Benfeitorias	10	37	-	-	(19)	**18**
Equipamentos de informática	20	46	11	-	(17)	**40**
Máquinas e Equipamentos		36	-	-	(22)	**14**
Estande e apartamento decorado (a)		576	-	-	-	**576**
Direito de uso de propriedade (b)		1.010	-	-	(505)	**505**
Total		**3.400**	**11**	**-**	**(1.043)**	**2.368**

(a) Os gastos com a construção dos estandes de venda e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica, que varia de acordo com cada empreendimento, e são baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

(b) O Direito de uso de propriedade é referente ao aluguel das salas da sede administrativa e do arquivo de documentos da Companhia, que possuem contrato com vigência de 5 anos.

14 - Intangível

Descrição	Taxa anual de amort. %	Saldo em 01/01/2022	Adição	Baixa	Amortização	Imparirment	Saldo em 31/12/2022
Projetos de empreendimentos	-	17.293			1.325	-	18.618
Software	20	503	141		(221)	-	423
Ágio	-	12.519				-	12.519
Total		**30.315**	**141**		**1.104**	**-**	**31.560**

O intangível da João Fortes é composto, principalmente, das licenças de softwares e está contabilizado pelo custo de aquisição deduzido das amortizações.

O consolidado é composto, principalmente, pelo valor justo dos projetos adquiridos quando da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira (atual João Fortes Construtora Ltda.) em 26/01/2011. Os projetos de empreendimento são decorrentes da aquisição da IPP (R$ 59.408), de aquisições em etapas da SPE 5 de Julho (R$ 3.046) e da SPE Contemporanium (R$ 463). Os projetos têm vida útil definida e estão sendo amortizados de forma linear de acordo com período de construção. Entretanto, destaca-se que em 31/12/2022, há dois projetos de empreendimentos imobiliários totalizando o valor bruto de R$ 18.618, cujos custos intangíveis ainda não estão sendo amortizados, pois eles ainda não foram iniciados, devendo ser lançados futuramente.

15 - Debêntures

As debêntures serão amortizadas de acordo conforme prazos apresentados:

Data da Venda	Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento	Controladora		Consolidado	
					2022	2021	2022	2021
13/11/2017	2ª	79.263	CDI + Juros 2,5 a.a	10/08/2026	94.513	82.063	94.513	82.063
16/03/2016	3ª	196.096	IPCA + Juros 0,095 a.a	10/08/2026	404.716	341.494	404.716	341.494
10/05/2019	4ª	149.000	CDI + Juros 1,00 a.a	10/08/2026	211.582	181.805	211.582	181.805
12/08/2021	5ª	134.720	IPCA + Juros 0,095 a.a	10/08/2026	166.406	140.865	166.406	140.865
28/05/2021	7ª	40.000	CDI + Juros 19,42 a.a	10/01/2024	-	-	36.632	16.701
			Total		**877.217**	**746.227**	**913.849**	**762.928**
			Circulante		-	-	-	-
			Não circulante		877.217	746.227	913.849	762.928
					877.217	**746.227**	**913.849**	**762.928**

16 - Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Empréstimo nacional	-	-	2.550	-
Capital de giro	-	-	81.149	87.735
Cessão de recebíveis	-	-	15.172	18.323
Crédito imobiliário	-	-	409.447	411.094
	-	**-**	**508.318**	**517.152**
Circulante	-	-	495.012	500.712
Não circulante	-	-	13.306	16.440
	-	**-**	**508.318**	**517.152**

Os financiamentos imobiliários e de capital de giro estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. Os valores dos recebíveis estão demonstrados pelo valor faturado e não contemplam os ajustes do POC.

A João Fortes possui contratos de empréstimos, com Covenants normalmente aplicáveis a esses tipos de operações, relacionadas ao atendimento de índices econômico-financeiros, geração de caixa e de outros itens.

Os Covenants são calculados com base nos indicadores abaixo, determinados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e em Rating independente da Fitch, sendo todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2022:

- Índices de EBIT ajustado (Earning Before Interest and Taxes).
- Índices para Níveis máximos de endividamento.
- Índices para Níveis mínimos de liquidez.
- Rating independente da Fitch

Destaca-se que em 31/12/2022 a Companhia possuía 10 contratos com o Bancos Credit Suisse e 1 contrato com o Banco do Brasil, os quais os Covenants foram quebrados. Eventuais penalidades reclamadas pelo não pagamento a esses credores estão devidamente provisionados nessa data.

A João Fortes seguiu a orientação da regra contábil definida no CPC 26 e mantém no passivo circulante, os saldos das operações afetadas pelo Covenant. Vale destacar que a Companhia está em tratativas com as instituições financeiras responsáveis por esta operação para negociação de um Waiver para o índice ultrapassado e para repactuar os compromissos para os exercícios futuros.

17 - Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Em unidades (permuta)	-	-	88.594	87.659
Em moeda corrente	-	-	5.000	8.494
	-	**-**	**93.594**	**96.153**
Circulante	-	-	74.286	76.845
Não circulante	-	-	19.308	19.308
	-	**-**	**93.594**	**96.153**

18 - Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Clientes de Incorporação imobiliária	-	-	21.419	22.137
Permuta por terrenos	-	-	139.161	139.161
Permuta por terrenos - apropriada	-	-	(139.161)	(136.379)
Permuta por terrenos – a apropriar	-	-	2.782	-
	-	**-**	**21.419**	**24.919**
Circulante	-	-	21.419	22.137
Não circulante	-	-	-	2.782
	-	**-**	**21.419**	**24.919**

Para as vendas de unidades não concluídas, a receita é reconhecida de acordo com o percentual de avanço físico-financeiro da obra durante todo o período de construção em conformidade com a orientação do CPC-04. Os recebimentos ocorridos antes do cronograma físico-financeiro por esta norma são registrados como adiantamentos de clientes.

19 – Tributos a recolher

A composição dos demais tributos e contribuições podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
IRRF	-	-	2.520	3.321
Contribuições	1	1	3.168	1
ISS	-	-	3.912	3.909
INSS	-	-	12.023	3.380
PIS/COFINS	-	-	3.362	9.761
Regime especial de tributação a pagar	-	-	8.169	18.356
Outros impostos e contribuições a recolher	-	-	13.072	17.056
	1	**1**	**46.226**	**59.835**

20 - Provisão para garantia de obras

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Garantia de obras	-	-	1.753	2.999
	-	**-**	**1.753**	**2.999**
Circulante	-	-	438	1.359
Não circulante	-	-	1.315	1.640
	-	**-**	**1.753**	**2.999**

Alocada na João fortes Construtora, por ser ela a executora da construção na maioria dos empreendimentos. No caso de Companhia subcontratadas para execução dos serviços (responsabilidade e custos), os montantes não são significativos, e dessa forma, vêm sendo reconhecidos quando efetivamente incorridos.

Como parte de acordo de saída da Companhia, os ex-controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói) deram em garantia à Companhia, nove apartamentos no valor de **R$ 4.811** para cobrir eventuais despesas de indenizações com os adquirentes do empreendimento Contemporanium, referente aos imóveis comercializados até 14 de outubro de 2011.

Caso a Companhia incorra em alguma dívida proveniente do empreendimento Contemporanium, os ex-controladores possuem a opção de liquidar a dívida em dinheiro ou a Companhia terá a opção de exercer a garantia acima citada, até o limite da dívida.

21 - Provisão para rescisões a pagar (consolidado)

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo consolidado compreende R$ 226.488 **(**R$ 221.362 em 31 de dezembro de 2021), referente aos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis distratados. Sendo assim, os empreendimentos em andamento que possuem probabilidade de distrato por parte dos compradores e suas consequências financeiras para todos os contratos com os clientes, bem como para os distratos já efetuados, os quais a João Fortes reconhece o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e baixas do contas a receber registrados, sendo os efeitos de ganho ou perda reconhecidos imediatamente no resultado.

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido anteriormente no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração já mencionados acima. Portanto, a reversão do custo dos produtos vendidos aumenta os estoques de imóveis a comercializar.

22 – Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Valores reembolsáveis a clientes (a)	-	-	7.698	9.633
Créditos não identificados (b)	-	-	9.112	8.602
Outras contas a pagar (c)	-	-	10.944	15.279
	-	**-**	**27.754**	**33.514**
Circulante	-	-	24.291	28.120
Não circulante	-	-	3.463	5.394
	-	**-**	**27.754**	**33.514**

Segue abaixo uma breve descrição da composição dos saldos de outros passivos:

(a) Os valores reembolsáveis à clientes são compostos principalmente pelos adiantamentos efetuados pelos clientes para compor o fundo de decoração dos empreendimentos.

(b) Saldo referente a créditos bancários não identificados pela controladora e suas controladas.

(c) Decorrem principalmente de obrigações pela aquisição de participações de Companhias com antigas partes relacionadas e valores a pagar de condomínio de unidades disponíveis para venda.

23 - Renda a apropriar (consolidado)

O montante de R$ 1.228, apresentado nesta conta em 31 de dezembro de 2022 (R$ 1.554 em 31 de dezembro de 2021), refere-se aos valores dos contratos de cessão de direito de uso contabilizados como receitas a apropriar, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração da loja.

24 – Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Prejuízos fiscais de IPRJ	-	-	13.513	14.771
Bases negativas de CSLL	-	-	4.865	5.319
Diferenças temporárias:				
Contingências	-	-	37.332	39.827
Provisão para perdas em Investimentos permanentes	-	-	920	777
Provisão para perdas de estoques	-	-	72.567	76.676
Provisão para garantia de obras	-	-	596	1.020
Ativo	**-**	**-**	**129.793**	**138.390**
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	-	-	118.417	127.989
Despesas diferidas (a)	-	-	67.311	71.111
Passivo	**-**	**-**	**185.728**	**199.100**
Imposto diferido líquido	**-**	**-**	**55.935**	**60.710**
Ativo Diferido PERT	-	-	127	127
Saldo Diferido Líquido (passivo)	**-**	**-**	**55.808**	**60.583**

(a) As despesas diferidas são compostas por comissões de vendas, juros atribuídos aos estoques das investidas e despesas de empréstimos na controladora.

O imposto de renda, a contribuição social, o RET, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Deliberação CVM 561/08 (CPC-O-01).

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Os prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

A Companhia não constitui impostos diferidos ativos por conta da inexistência de projeção de lucros tributáveis.

Cabe mencionar que todas as controladas da Companhia apresentam passivos fiscais diferidos líquidos dos ativos fiscais diferidos.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

25 - Indenização a pagar (consolidado)

O saldo de R$ 444.513, apresentado em 31 de dezembro de 2022 (R$ 391.798 em 31/12/2021) é decorrente de multas e indenizações. O saldo de indenizações a pagar é composto por multas por atrasos na entrega das obras, calculadas através do tempo de atraso em relação a data de entrega nos termos previamente acordados em contrato e pelos valores adicionais de indenizações, decorrentes do resultado desfavorável de processos contingentes cíveis e trabalhistas as quais a Companhia está envolvida através de decisões judiciais

26 - Provisões para contingências

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Cíveis	-	-	94.094	107.844
Trabalhistas	-	-	8.119	7.849
Tributárias	-	-	11.560	6.174
	-	**-**	**113.773**	**121.867**

(I) João Fortes

Os processos cíveis nos quais a Companhia e as sociedades controladas figuram no polo passivo estão relacionados, à revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança, atraso de obra, rescisões, dentre outros.

A Companhia depositou judicialmente, dadas as demandas processuais, valores para fazer face às contingências cíveis e trabalhistas.

Em 31/12/2022, conforme avaliação da Administração, e de seus consultores jurídicos, as contingências com expectativa de perda possível, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos, pode assim ser demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Cíveis	-	-	38.775	33.348
Trabalhistas	-	-	11.929	16.850
Tributárias	-	-	18.635	21.977
	-	**-**	**69.339**	**72.175**

(II) Shopinvest

O montante de R$ 3.971, apresentado nesta conta em 31 de dezembro de 2022 (R$ 4.727, em 31 de dezembro de 2021), refere-se às provisões para contingências, registradas, em sua maioria, com base nas expectativas de perda em ações cíveis movidas contra o Shopping Park Europeu S.A, alegando danos estruturais nas cassa vizinhas à época da construção do empreendimento.

27 - Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia é de R$ 1.638.853, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 1.343.948.431 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

28 - Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Demonstração da Receita liquida				
Receita de aluguel	-	-	35.996	30.552
Receita de estacionamento	-	-	8.450	7.426
Receita de cessão de direito de uso	-	-	795	770
Incorporação de imóveis	-	-	229	2.246
Obras por administração	-	-	1.253	466
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	278	317
Outras receitas	-	-	986	590
Total da Receita Bruta	**-**	**-**	**47.987**	**42.499**
(-) Impostos Incidentes sobre vendas	-	-	(4.498)	(2.595)
(-) Vendas canceladas	-	-	(1.306)	(5.938)
Receita liquida	**-**	**-**	**42.183**	**33.966**

29 – Custo das vendas e serviços

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custo dos Produtos Vendidos e dos Serviços Prestados				
Incorporação de imóveis				
Custo da Unidade Vendida	-	-	(17.625)	(44.585)
Custo financeiro das unidades vendidas	-	-	(7.044)	(9.580)
Custo de Manutenção	-	-	(1.322)	(1.732)
(Provisão) reversão para perda estimada de estoques	-	-	12.086	(8.461)
	-	-	**(13.905)**	**(64.358)**
Contrato de construção	-	-		
Obras por administração	-	-	(1.408)	(664)
Obras por empreitada	-	-	(2)	-
	-	-	**(15.315)**	**(65.022)**

30 - Despesas por natureza

30.1 - Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Provisão das Perdas Estimadas de Créditos	-	-	(504)	(3.765)
Despesa com comercialização	-	-	(1.506)	(1.564)
Corretagem	-	-	(91)	918
Propaganda e Publicidade	-	-	(39)	(151)
Stands de vendas e apto decorados	-	-	(138)	(356)
Outras despesas de comercialização	-	-	(5.682)	(8.762)
	-	-	**(7.960)**	**(13.680)**

30.2 - Despesas gerais, administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Provisão (reversão) para contingências cíveis		-	-	3.258
Outras despesas pessoais		-	(13.939)	(14.096)
Impostos e taxas	(118)	(85)	(16.275)	(292)
Publicação	-	(9)	(68)	(9)
Serviços prestados	(136)	(169)	(25.234)	(6.884)
Depreciação e amortização	(22)	(25)	(7.122)	(8.054)
Despesa com condomínio	(478)	(456)	(6.241)	(5.718)
Provisões (reversão) para perda com contingência		-	(5.761)	(5.775)
Provisões (reversão) indenização por atraso de obra	-	-	-	11.540
Indenizações	-	-	(59.861)	(96.286)
Outras despesas administrativas	(26)	(26)	952	(41.107)
	(780)	**(770)**	**(122.027)**	**(163.423)**

30.3 - Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita de venda de imobilizado	-	-	-	9
Reembolso de despesas	-	6	2.237	46
Outras receitas	-	-	15.022	6.639
	-	**6**	**17.259**	**6.694**

31 - Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	-	-	11.100	2.375
Variação monetária ativa	-	-	3.559	14.858
Receita de juros	1.047	920	1.307	920
Outras receitas financeiras	-	-	526	4.645
	1.047	920	16.492	22.798
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos/ financiamentos	(130.990)	(88.943)	(136.603)	(88.943)
Perdas incorridas em mercado de renda variável	-	-	-	(4.031)
Variação monetária	-	-	(11.361)	-
Desconto concedido	-	-	-	(841)
Encargos moratórios	(2)	(2)	(14.022)	(5.282)
Perda com rescisão	-	-	(6.114)	-
Outras despesas financeiras	(88)	(136)	(4.778)	(336)
	(131.080)	(89.081)	(172.878)	(99.433)
Resultado financeiro líquido	**(130.033)**	**(88.161)**	**(156.386)**	**(76.635)**

I - As receitas de variação monetárias ativas sofreram aumento devido a variação positiva do IGP-M a qual são corrigidos os valores a receber.

32 - Prejuízo líquido por ação (Básico e Diluído)

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por Ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o prejuízo por ação para os exercícios de 2022 e de 2021.

O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

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

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos prejuízos básicos e diluídos por ação:

	2022	2021
Prejuízo líquido do exercício	(212.044)	(227.648)
Quantidade ponderada de ações	466.808	466.808
Prejuízo por ação básico e diluído	(0,45424)	(0,48767)

33 - Cobertura de seguros (não auditado)

A Shopinvest mantém apólices de seguro contratado junto a algumas das principais seguradoras do país que foram definidas por orientação de especialistas e levam em consideração a natureza e o grau de risco envolvido.

A João Fortes contrata seguros de riscos de engenharia e responsabilidade civil, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

	2022	2021
Engenharia	145.500	411.627
Responsabilidade Civil	500	6.900
Inocêncio e Empresarial	6.900	6.900
	152.900	**425.427**

As premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de exame e/ ou revisão de auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram auditadas/ revisadas pelos nossos auditores independentes.

34 - Investimentos financeiros

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

a) Composição dos saldos

Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial se aproximam substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

b) Critérios e premissas utilizados no cálculo dos valores de mercado

- Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

Para as aplicações financeiras o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos.

- Tributos a recuperar

Apresentados ao valor contábil uma vez que não há parâmetros para apuração de seu valor de mercado.

- Derivativos

A Companhia tem como política não assumir posições expostas a flutuações de valores de mercado e operando apenas instrumentos que permitam controles e riscos. A Companhia não realizou operações com derivativos no período.

c) Risco de taxa de juros

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

d) Risco de taxa de câmbio

O resultado da Companhia não é suscetível a sofrer variações pela volatilidade da taxa de câmbio, pois a Companhia não possui operações em moeda estrangeira.

e) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e sua investida não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, de modo a 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, não gerando riscos de liquidez para a Companhia.

35 - Empreendimentos em Construção – informações e compromissos (consolidado)

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica “Obrigações por compra de Imóveis e adiantamentos de clientes”. A Companhia apresenta informações sobre os empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

A João Fortes não possui nenhum empreendimento em construção sob cláusula resolutiva, sendo assim, as receitas e custos a incorrer até a conclusão desses empreendimentos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Rendas a apropriar de unidades vendidas	-	-	**111.956**	**114.035**
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	-	-	**(84.222)**	**(83.883)**
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	-	-	**(132.839)**	**(120.122)**
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	-	-	290.182	391.082
Receita de vendas apropriadas:				
Receitas de vendas apropriadas	-	-	329.513	439.911
Distratos – receitas estornadas	-	-	(151.287)	(162.864)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	-	**(178.226)**	**(277.047)**
Receita de vendas a apropriar (a+b)	-	-	**111.956**	**114.035**
(ii) Receita de indenização por distratos	4	746	3.637	4.752
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	-	-	-	-
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	-	-	151.287	162.864
Ajustes em contas a receber de clientes	-	-	(71.058)	(72.602)
Receita de indenização por distratos	(4)	(746)	(3.637)	(4.752)
Ajuste em adiantamento de clientes	-	-	5.841	6.100
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado das unidades	-	-	(226.845)	(299.379)
Custo incorrido das unidades:				
Custo de construção	-	-	(238.193)	(316.726)
Distratos – custos de construção	-	-	95.570	101.230
(b) Custo incorrido líquido	-	-	**142.623**	**215.496**
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	-	-	**(84.222)**	**(83.883)**
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque				
Empreendimentos em construção:				
Custo orçado das unidades	-	-	(357.200)	(450.436)
Custo incorrido das unidades	-	-	224.361	330.314
Custo orçado a apropriar	-	-	**(132.839)**	**(120.122)**

(i) Receitas de vendas a apropriar de unidades vendidas - Estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e, portanto, não apropriada ao resultado.

(ii) Custos orçados a apropriar das unidades vendidas e em estoque – Estas 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 incorridas.

36 - Eventos subsequentes

36.1. Efeitos contábeis da aprovação e homologação do PRJ

Em 19 de janeiro de 2023, encerrou-se o prazo para escolha dos credores sobre recebimento do crédito, via ações da João Fortes, que serão emitidas através de processo de aumento de capital e com caixa da companhia em prazo de até 8 anos.

Sendo assim, a administração da Companhia, projetou os efeitos que deverão ocorrer em suas contas do Balanço Patrimonial, após o processo societário necessário para emissão das ações, conforme demonstrado abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2022			31/12/2022		
	Reportado	Ajustes	Pró-forma	Reportado	Ajustes	Pró-forma
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	1.692	-	1.692	7.739	-	7.739
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	-	-	-	685	-	685
Contas a receber	14.382	-	14.382	104.097	-	104.097
Imóveis a comercializar	25.457	-	25.457	792.994	-	792.994
Partes relacionadas	1.240	-	1.240	1.240	-	1.240
Impostos e contribuições a compensar	939	-	939	3.111	-	3.111
Outros ativos	25.978	-	25.978	55.969	-	55.969
	69.688	-	69.688	965.835	-	965.835
Não circulante						
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	-	-	-	100	-	100
Contas a receber	2.137	-	2.137	12.455	-	12.455
Contas a receber - alienação de investimento	2.636	-	2.636	2.636	-	2.636
Imóveis a comercializar	3.501	-	3.501	106.072	-	106.072
Partes relacionadas	285.356	815.414	1.100.770	991	-	991
Depósitos judiciais	-	-	-	6.901	-	6.901
Investimentos	613.389	23.932	637.321	824	-	824
Propriedade para investimento	-	-	-	16.086	-	16.086
Imobilizado	651	-	651	1.842	-	1.842
Direito de uso de propriedade	505	-	505	505	-	505
Intangível	408	-	408	19.041	-	19.041
	908.583	839.347	1.747.930	167.453	-	167.453
Total do ativo	978.271	839.347	1.817.618	1.133.288	-	1.133.288

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2022			31/12/2022		
	Reportado	Ajustes	Pró-forma	Reportado	Ajustes	Pró-forma
Passivo						
Circulante						
Empréstimos e financiamentos	129.726	(94.990)	34.736	492.462	(453.053)	39.409
Debêntures	320.841	-	320.841	70.841	-	70.841
Fornecedores	17.483	(11.046)	6.437	66.418	(45.138)	21.280
Contas a pagar por aquisição de imóveis	45.614	-	45.614	74.286	(45.374)	28.912
Adiantamentos de clientes	-	-	-	21.419	-	21.419
Salários e encargos sociais	830	-	830	2.599	-	2.599
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	-	4.324	-	4.324
Demais tributos e contribuições a pagar	13.640	-	13.640	43.757	-	43.757
Programa de recuperação fiscal	2.003	-	2.003	15.112	-	15.112
Provisão para rescisões a pagar	7.815	(285)	7.530	226.488	(117.912)	108.576
Provisão para garantia de obras	-	-	-	438	-	438
Partes relacionadas	101.074	(50.966)	50.108	108.291	(50.966)	57.325
Obrigação pela aquisição de direitos	615	-	615	615	-	615
Outros passivos	4.884	-	4.884	24.291	-	24.291
	644.525	(157.287)	487.238	1.151.341	(712.443)	438.898
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos	437	23.406	23.843	13.306	72.267	85.573
Debêntures	29.943	-	29.943	29.943	-	29.943
Fornecedores	-	268	268	-	982	982
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	19.308	-	19.308
Imposto de renda e contribuição social diferidos	42.880	-	42.880	55.808	-	55.808
Demais contribuições sociais diferidas	799	-	799	3.186	-	3.186
Programa de Recuperação Fiscal	8.561	-	8.561	75.993	-	75.993
Provisão para garantia de obras	-	-	-	1.315	-	1.315
Provisão para contingências	22.350	-	22.350	109.802	-	109.802
Provisão para rescisões a pagar	-	-	-	-	1.525	1.525
Indenizações a pagar	46.618	(3.603)	43.015	444.513	(338.893)	105.620
Provisão para passivo a descoberto de controlada	423.274	-	423.274	3.299	-	3.299
Partes relacionadas	441.029	-	441.029	-	-	-
Outros passivos	-	-	-	3.463	-	3.463
	1.015.891	20.072	1.035.963	759.936	(264.119)	495.817
Patrimônio líquido						
Capital social	2.103.387	976.562	3.079.949	2.103.387	976.562	3.079.949
Operação com não Controladores	(1.011)	-	(1.011)	(1.011)	-	(1.011)
Prejuízos acumulados	(2.784.521)	-	(2.784.521)	(2.784.521)	-	(2.784.521)
	(682.145)	976.562	294.417	(682.145)	976.562	294.417
Participação dos não controladores	-	-	-	(95.844)	-	(95.844)
Total do patrimônio líquido	(682.145)	976.562	294.417	(777.989)	976.562	198.573
Total do passivo e do patrimônio líquido	978.271	839.347	1.817.618	1.133.288	-	1.133.288

36.2. Decisão do STF – Desconstituição da coisa julgada

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise da Administração juntamente com seus assessores jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.

36.3. Grupamento de ações

Em 22 de fevereiro de 2023, foi realizado o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia, na proporção de 5 (cinco) ações ordinárias para 1 (uma) ação ordinária, sem modificação do valor do capital social, passando a representação do capital social da Companhia das atuais 105.203.815 (cento e cinco milhões, duzentas e três mil, oitocentas e quinze) ações ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal, para 21.040.763 (vinte e um milhões, quarenta mil e setecentas e sessenta e três) ações ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal, conforme aprovado por unanimidade em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 19 de janeiro de 2023