DocuSign Envelope ID: 648E9549-10C3-4113-B99B-718CCD0EE6E7

TENDA Construindo Felicidade

Alea S.A.

CNPJ/MF: 34.193.637/0001-63

Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balanço Patrimonial

não auditado (*)	Nota	31/12/2023	31/12/2022 (*)
Ativos/Circulantes		200.224	31.273
Caixa e equivalentes de caixa	8	3.502	3.156
Títulos e valores mobiliários	8	7.680	1.421
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	3.389	2.687
Imóveis a comercializar	5	175.233	18.940
Valores a receber de partes relacionadas	6	7.334	1.300
Demais contas a receber		3.086	3.769
Não Circulantes		230.386	89.486
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	40.164	6.815
Imóveis a comercializar	5	136.579	44.429
Tributos diferidos	11.b	2.570	–
Imobilizado/Intangível	7	51.073	38.242
Total dos Ativos		430.610	120.759

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Resultados

não auditado (*)	Nota	31/12/2023	31/12/2022 (*)
Receita Líquida	15	108.047	35.905
Custos	16	(126.552)	(70.654)
Resultado Bruto		(18.505)	(34.749)
(Despesas) Receitas			
Despesas com vendas	16	(17.619)	(8.560)
Despesas gerais e administrativas	16	(31.246)	(35.394)
Outras receitas (despesas), líquidas	16	(2.993)	(942)
Resultado antes do Resultado Financeiro		(70.363)	(79.645)
Resultado Financeiro		218	49
Receitas financeiras	17	1.015	262
Despesas financeiras	17	(797)	(213)
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(70.145)	(79.596)
Prejuízo do Exercício		(70.145)	(79.596)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Resultados Abrangentes

não auditado (*)	31/12/2023	31/12/2022 (*)
Prejuízo do Exercício	(70.145)	(79.596)
Outros resultados abrangentes		
Resultado Abrangente Total do Exercício	(70.145)	(79.596)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

		Atribuível aos acionistas			
			Reserva de Lucros		
	Nota	Capital social	Reserva de Capital	Prejuízo acumulado	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2021		123.949	551	(53.334)	71.166
Prejuízo líquido do exercício		–	–	(79.595)	(79.595)
Aumento de Capital		42.427	–	–	42.427
Opções outorgadas reconhecidas		–	2.392	–	2.392
Saldos em 31 de Dezembro de 2022 - (não auditado)		166.376	2.943	(132.929)	36.390
Prejuízo líquido do exercício		–	–	(70.145)	(70.145)
Aumento de Capital	12.a	58.581	–	–	58.581
Opções outorgadas reconhecidas	12.b	–	5.470	–	5.470
Saldos em 31 de Dezembro de 2023		224.957	8.413	(203.074)	30.296

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras

1. Contexto Operacional: As operações da Alea S.A. ("Companhia" ou "Alea") compreende: a execução de obras de construção civil; a incorporação de imóveis; a compra e venda de imóveis; a prestação de serviços de administração de construção civil. A Companhia é uma sociedade anônima fechado, constituída em 12 de setembro de 2019, com sede na Rua Boa Vista, 280, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Políticas Contábeis Materiais: 2.1 Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras da Companhia compreendem: a) As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). 2.2 Base de elaboração: As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor, passivos e ativos a valor presente ou valor realizável, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos (vide nota 13). Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidênciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. Usando como parâmetro o plano de negócios, cenários de projeções e nas informações conhecidas, quanto a sua posição estratégica, financeira e operacional, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar em risco sua capacidade operacional e de continuidade do ciclo normal de suas operações. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. 2.3 Resumo das políticas contábeis materiais: 2.3.1 Moeda funcional e de apresentação: A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras estão em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. 2.3.2 Principais Julgamentos contábeis e fontes de incertezas: Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com as normas contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e refletem as melhores estimativas disponíveis. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício estão incluídos abaixo: a) Perdas estimadas com créditos de clientes e provisão para distratos: A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face às características singulares de cada cliente. Na nota 2.3.5.3 está descrita a forma desses cálculos. b) Custo orçado dos empreendimentos: Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita, conforme mencionado na nota 2.3.3(b.ii). 2.3.3 Reconhecimento de receitas, custos e despesas: a) Processo para reconhecimento da receita: No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes, foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, aonde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidênciada em um momento específico do tempo ("at a point in time") ou ao longo do tempo ("over time"). Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 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. Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento. Abaixo fluxo financeiro do contrato: i) 10% a 20% pagos diretamente para incorporadora; e ii) 80% a 90% para instituição financeira. Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade "financiamento na planta e concluídos", partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia Real do Imóvel	Risco de Crédito	Risco de Mercado	Risco de Distrato
Financiamento Bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10% a 20% da Incorporadora e 80% a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável*

*Em caso de inadimplemento pelo cliente, a (IF) poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente. b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis: i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente ("over timer"), utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto à entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral. • Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes"; • A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis"; • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado de custo de incorporação a venda de imóveis. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.3.6); • Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção; • Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; • Provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, o cálculo baseia-se em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento. • Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica "Despesas com vendas" observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia. 2.3.4 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários: Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias, e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento. Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, onde sua variação tanto positiva como negativa afeta a demonstração de resultado. Os equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de curto prazo. Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos e cauções, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado. (Nota 8). 2.3.5 Contas a receber de incorporação e serviços prestados: 2.3.5.1 Contas a receber de imóveis, terrenos e serviços prestados: São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre ativo circulante e ativo não circulante é realizada com base no cronograma de vencimento das parcelas dos contratos. 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) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. 2.3.5.2 Ajuste a valor presente: O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber. 2.3.5.3 Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos: A Companhia constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa com base na abordagem prevista pelo CPC 48 e provisão de distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas pela Companhia para as perdas incorridas e esperadas. Exemplo: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas nacionais desfavoráveis; entre outros. O reconhecimento dessa provisão é efetuado até o limite do saldo do cliente, a qual é reconhecida em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento da receita. Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, ou ajustada com bases em dados observáveis atuais para refletir as condições atuais e futuras desde que tais dados estejam disponíveis sem custo ou esforços excessivos. A Companhia avalia o risco de toda sua carteira de clientes, a fim de determinar quais os níveis de risco contidos. A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com risco significativo de não pagamento. 2.3.6 Imóveis a comercializar: (i) Terrenos para futuras incorporações: A Companhia adquire terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permutas são registrados ao valor justo, das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.3.3. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários que é revisada periodicamente. (ii) Imóveis em construção: Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder 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 incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), os custos de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção. Os encargos financeiros relativos aos recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, inclui-se a correção monetária desses itens quando houver. 2.3.7 Instrumentos financeiros: Abaixo quadro com as principais práticas contábeis aplicadas para:

Ativos e passivos financeiros não derivativos:	
Reconhecimento	Os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida são inicialmente reconhecidos na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.
Desreconhecimento	**Ativo Financeiro:** Ocorre quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.
	Passivo Financeiro: Ocorre quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.
Compensação	Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos Financeiros não derivativos:	
Classificação e Mensuração	**Custo Amortizado**: Mantido para o recebimento dos Fluxos de caixas contratuais até o final da obra e tão somente do recebimento de principal e juros em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.
	Valor justo: Quando o objetivo é permitir a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.
Impairment	Avaliação feita para todos ativos financeiros classificado como custo amortizado. Mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício.
Passivos Financeiros não derivativos:	
Classificação e Mensuração	**Valor Justo:** São mensurados por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria na mensuração de ativos e passivos.
	Custo Amortizado: São classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.
Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge	
Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo durante o exercício são reconhecidos no patrimônio líquido em outros resultados abrangentes e posteriormente reclassificada para o resultado quando o item objeto de hedge afetar o mesmo.	

2.3.8 Imobilizado e intangível: Os imobilizados e intangíveis são registrados ao custo de aquisição, líquido de depreciação/amortização acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável. Um item de imobilizado ou intangível é baixado quando vendido ou se nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado. As depreciações e amortizações são calculadas com base no método linear, tomando-se a vida útil estimada dos ativos (Nota 7). A Companhia avalia, ao fim de cada exercício, o valor recuperável de seus imobilizados e intangíveis e se houver indicação de perdas são reconhecidas no resultado do exercício. 2.3.9 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes por permuta: As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente. As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias apurado pelo valor do metro quadrado definido entre as partes no momento da negociação, são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues. 2.3.10 Impostos Correntes: A Companhia apura seus principais impostos, conforme detalhado a seguir:

Tributo	Lucro Real
Imposto de Renda	Alíquotas de 15% mais 10% pelo excedente de 240 mil
Contribuição Social	Alíquota de 9%
PIS sobre a receita operacional bruta	Base Receita bruta menos créditos(*) 1,65%
COFINS sobre a receita operacional bruta	Base Receita bruta menos créditos (*)7,6%

* Créditos apurados com base em alguns custos e despesas incorridas.

Balanço Patrimonial

não auditado (*)	Nota	31/12/2023	31/12/2022 (*)
Passivos e Patrimônio Líquido/Circulantes		128.858	37.125
Empréstimos	8	4.762	1.019
Passivo de arrendamento	9	1.394	–
Fornecedores de materiais e serviços		4.554	376
Impostos e contribuições		214	322
Salários, encargos sociais e participações		7.418	10.266
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	10	44.230	9.764
Provisões e distratos a pagar		33	13
Valores a pagar para partes relacionadas	6	61.181	10.314
Demais contas a pagar		5.072	5.051
Total dos passivos circulantes		271.455	47.244
Empréstimos	8	5.129	219
Passivo de arrendamento	9	10.290	–
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	10	256.010	46.997
Demais contas a pagar		26	28
Patrimônio Líquido		30.297	36.390
Capital social	12	224.957	166.376
Reserva legal		8.413	2.943
Prejuízo acumulado		(203.073)	(132.929)
Total dos Passivos e Patrimônio Líquido		430.610	120.759

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do Fluxo de Caixa

não auditado (*)	31/12/2023	31/12/2022 (*)
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Prejuízo antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	(70.146)	(79.595)
Ajustes em:		
Perda estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos (líquida de custos de distratos)	4.394	1.897
Depreciação e amortização	4.963	4.387
Ajuste a valor presente (contas a receber)	966	(196)
Provisão para impairment de terrenos e imóveis a comercializar	337	–
Despesas com plano de opções de ações	5.470	2.392
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	297	87
Provisão para garantia	848	710
Provisão para participação nos lucros	(5.429)	4.925
Provisão para distrato e distratos a pagar	20	11
Provisão (PIS/COFINS)	(2.570)	–
(Aumento) Redução em ativos operacionais		
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	(40.051)	3.113
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	(379.191)	(73.692)
Aumento (Redução) em passivos operacionais		
Fornecedores de materiais e serviços	4.178	(3.745)
Impostos e contribuições	(108)	91
Salários, encargos sociais e participações	2.580	1.754
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	374.529	82.226
Demais contas a pagar	(141)	2.918
Operações com partes relacionadas	44.832	7.550
Imposto de renda e contribuição social pagos	–	–
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades operacionais	(54.222)	(45.168)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(5.013)	(3.674)
(Aplicação)/Resgate em títulos e valores mobiliários	(5.295)	6.766
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(10.309)	3.093
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Aumento de Capital	58.581	42.427
Captação de empréstimos e financiamentos	19.838	7.172
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	(11.248)	(6.187)
Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	(557)	(233)
Pagamento de passivo de arrendamento	(1.738)	–
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	64.876	43.179
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	346	1.103
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa		
No início do exercício	3.156	2.052
No fim do exercício	3.502	3.156
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	346	1.103

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

continua

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95610141872
Data/Hora da Assinatura: 28/06/2024 | 22:47:04 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: 648E9549-10C3-4113-B99B-718CCD0EE6E7

continuação

Alea S.A. - CNPJ/MF: 34.193.637/0001-63

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

2.3.11 Impostos Diferidos: O imposto diferido é reconhecido com relação: a) Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação; e b) Os prejuízos fiscais, cujo reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de um ativo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. 2.3.12 Plano de opção de compra de ações: A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, dois planos de remunerações com base em ações ("stock options" e "stock grant"), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas. O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores. Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação. Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente. A Companhia revisa, anualmente, suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido. 2.3.13 Provisões para demandas judiciais e redução de ativos não financeiros: As provisões são registradas quando julgadas prováveis e com base nas melhores estimativas do risco envolvido. As provisões constituídas referem-se principalmente a: I. 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. II. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: Anualmente e 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. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, pela 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.

3. Novas Normas, Alterações e Interpretações de Normas Emitidas: a. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício corrente: A Companhia avalia e adota as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras.

CPC 26	Divulgação de políticas contábeis materiais ao invés de políticas contábeis significativas.	a partir de 1º de janeiro de 2023
CPC 23	Esclarecimento sobre mudanças de estimativas contábeis, mudança nas políticas contábeis e correção de erros.	a partir de 1º de janeiro de 2023
CPC 50	Revisão da contabilização dos contratos de seguros - Norma não aplicável à Companhia.	a partir de 1º de janeiro de 2023
CPC 32	Necessidade de reconhecimento dos impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação.	a partir de 1º de janeiro de 2023

Para as novas normas não são esperados impactos relevantes quando da aplicação e pretende-se adotá-los, se aplicável, quando entrarem em vigor.

CPC 26	Classificação de passivos não circulantes, em que a empresa precisa ter o direito de evitar a liquidação por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.	a partir de 1º de janeiro de 2024
CPC 23 e CPC 26	Incorporação de requisitos para divulgação de acordos de financiamento com fornecedores.	a partir de 1º de janeiro de 2024

4. Contas a Receber de Incorporação:

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Clientes de incorporação e venda de imóveis	52.896	9.531
(–) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(6.939)	(2.600)
(–) Provisão para distratos	(694)	–
(–) Ajuste a valor presente	(1.619)	(653)
	43.644	6.278
Circulante	3.480	1.784
Não circulante	40.164	4.494

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

Vencimento	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Vencidas		
Até 90 dias	81	20
De 91 a 180 dias	29	8
Acima de 180 dias (a)	547	317
Subtotal - Vencidas	657	345
A vencer		
1 ano	10.660	4.101
2 anos	8.269	1.992
3 anos	29.385	2.658
4 anos	1.125	138
5 anos	2.800	297
Subtotal - A vencer	52.239	9.186
(–) Ajuste a valor presente (b)	(1.619)	(653)
(–) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(6.939)	(2.600)
(–) Provisão para distrato	(694)	–
	43.644	6.278

(a) Do montante vencido acima de 180 dias, valores em processo de repasse junto às instituições financeiras somam R$547 (R$ 317 (31 de dezembro de 2022). (b) A taxa de desconto praticada pela Companhia foi de 5,22% a.a. (taxa média de captação menos IPCA) para o exercício de 31 de dezembro de 2023 (6,54% a.a. em 2022). Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumarizada a seguir:

	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 6)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2021 - (não auditado)	(10)	–	–	(10)
Adições	(2.640)	–	–	(2.640)
Reversões	50	–	–	50
Saldo em 31 de dezembro de 2022 - (não auditado)	(2.600)	–	–	(2.600)
Adições	(5.304)	(858)	788	(5.374)
Reversões	965	164	(150)	980
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(6.939)	(694)	639	(6.994)

5. Imóveis a Comercializar:

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Matéria-Prima	13.112	4.810
Terrenos	389.630	87.276
Terrenos mantidos para venda	511	–
Imóveis em construção	69.354	1.169
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos	639	–
Unidades concluídas	232	393
(–) Ajuste a valor presente na compra de terreno (a)	(161.329)	(30.279)
(–) Provisão para impairment de terrenos e imóveis a comercializar	(337)	–
	311.812	63.369
Circulante	175.233	18.940
Não circulante	136.579	44.429

(a) A taxa de desconto praticada pela Companhia considera os índices dos respectivos contratos. O saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2023 foi de R$ 114 (R$11 em 31 de dezembro de 2022). A segregação dos terrenos entre curto e longo prazo são definidas de acordo com a data de lançamento prevista para cada projeto.

6. Partes Relacionadas: 6.1 Valores a receber com partes relacionadas: Os saldos com partes relacionadas ativo são de:

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Ativo		
Conta corrente com partes relacionadas	7.343	1.300
Total Ativo	7.343	1.300

6.2 Valores a pagar com partes relacionadas: Os saldos com partes relacionadas passivos são de:

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Passivo		
Conta corrente com partes relacionadas	61.181	10.314
Total passivo	61.181	10.314

6.3 Avais, garantias e fianças: As operações financeiras do Grupo possuem garantias de avais ou fianças, no montante de R$ 10.413 em 31 de dezembro de 2023 (R$ 21.742 em dezembro de 2022).

7. Imobilizado e Intangível:

Descrição	Taxa depreciação % a.a.	31/12/2021	Adições	31/12/2022 (não auditado)	Adições	31/12/2023
Custo						
Hardware		191	100	291	61	352
Software		78	406	484	335	819
Arrendamento direito de uso		–	–	–	12.781	12.781
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		6.212	524	6.736	117	6.853
Móveis e utensílios		37	3	40	225	265
Máquinas e equipamentos		32.292	2.641	35.933	4.276	40.209
		38.810	3.674	43.484	17.795	61.279
Depreciação acumulada						
Hardware	29%	(29)	(61)	(90)	(90)	(180)
Software	33%	(29)	(105)	(134)	(343)	(477)
Arrendamento direito de uso	14%	–	–	–	(1.374)	(1.374)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(602)	(656)	(1.258)	(685)	(1.943)
Móveis e utensílios	10%	(7)	(4)	(11)	(20)	(31)
Máquinas e equipamentos	10%	(187)	(3.562)	(3.749)	(2.452)	(6.201)
		(854)	(4.388)	(5.241)	(4.966)	(10.206)
		37.956	(714)	38.242	12.831	51.073

8. Empréstimos, Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários: a) Dívida liquida e gestão do capital social:

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Empréstimos e financiamentos (c)	9.891	1.238
Total dívida	9.891	1.238
(–) Caixa e equivalente de caixa e títulos e valores mobiliários (b)	(3.502)	(3.516)
Dívida Líquida	6.389	(2.278)
Patrimônio líquido	30.296	36.390
Patrimônio líquido e dívida líquida	36.685	34.112

b) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários: Caixa e equivalentes de caixa compreendem os valores de caixa, depósitos em conta corrente, aplicações financeiras com risco insignificativo e prontamente conversíveis em caixa, indexados à taxa CDI com 70% a 102%.

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Caixa e bancos	3.502	3.156
Operações compromissadas	–	–
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8.b.)	3.502	3.156

Títulos e valores mobiliários é substancialmente composto por Certificados de depósitos bancários com remuneração de 70% a 102% do CDI (70% a 103% do CDI em 2022), letras do tesouro nacional, títulos privados e aplicações restritas (repasses de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal).

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Certificado de depósito bancário	3.139	–
Aplicações financeiras restritas	4.541	1.421
Total de títulos e valores mobiliários (Nota 15(b.)	7.680	1.421

c) Empréstimos:

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros a.a.	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	01/2022 a 01/2026	TR + 8,30% a.a.	9.891	1.238
Total			9.891	1.238
Circulante			4.762	1.019
Não circulante			5.129	219

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
2023	–	1.019
2024	4.762	219
2025	4.762	–
2026 em diante	367	–
	9.891	1.238

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	1.238	302
Captações	19.838	7.172
Juros Provisionados	620	184
Pagamento de principal	(11.248)	(6.187)
Pagamento de juros	(557)	(233)
Saldo Final	9.891	1.238

9. Passivo de Arrendamento: Os valores de arrendamento direito de uso compreendem os aluguéis das lojas e da sede da Companhia.

Contratos	Até 5 anos	De 5 a 10	Total
Saldo inicial 31/12/2022	–	–	–
Novos contratos	–	12.781	12.781
Pagamentos	–	(1.738)	(1.738)
Apropriação de juros	–	641	641
Saldo Final 31/12/2023	–	11.684	11.684
Circulante	–	1.394	1.394
Não Circulante	–	10.290	10.290

10. Obrigações por Compra de Imóveis e Adiantamentos de Clientes:

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Obrigações por compra de imóveis	300.081	56.574
Adiantamentos de clientes	159	187
	300.240	56.761
Circulante	44.230	9.764
Não circulante	256.010	46.997

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	31/12/2023	31/12/2022
2023	–	9.764
2024	44.230	12.719
2025	99.050	11.486
2026	62.828	9.478
2027 em diante	94.132	13.314
	300.240	56.761

11. Imposto de Renda e Contribuição Social: a) Imposto de renda e contribuição social correntes:

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Prejuízo antes do IRPJ e CSLL	(70.145)	(79.596)
	34%	34%
Despesa estimada de IRPJ e CSLL	**23.850**	**27.062**
Empresa tributada pelo Lucro Real		
Adições e Exclusões	(4.526)	8.748
Base de tributação	(74.672)	(70.848)
Alíquota Efetiva	–	–

b) PIS e COFINS diferido: Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o PIS e Cofins diferidos têm a seguinte composição:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Ativo		
PIS e COFINS diferido	2.570	–
Total	2.570	–

12. Patrimônio Líquido: a. Capital social: Em 31 de dezembro de 2023 o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R$ 224.957 representado por 224.957.215 ações nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2022 era de R$166.376 representado por 166.375.833 ações nominativas sem valor nominal). No primeiro semestre de 2023 a companhia realizou aumento de capital, no valor de 33.042 (trinta e três milhões e quarenta e dois mil), mediante emissão de 33.042.040 (trinta e três milhões, quarenta e duas mil e quarenta) ações nominativas e sem valor nominal, sendo o valor desse aumento proporcional ao valor de participação dos sócios. No segundo semestre de 2023 a companhia realizou aumento de capital, no valor de 25.539 (vinte e cinco milhões, quinhentos e trinta e nove mil), mediante emissão de 25.539.342 (vinte e cinco milhões, quinhentas e trinta e nove mil, trezentas e quarenta e duas) ações nominativas e sem valor nominal, sendo o valor desse aumento proporcional ao valor de participação dos sócios. b. Plano de opções de compra de ações restritas. Em outubro de 2021 foi aprovado o plano de opções de compras restritas da Alea S.A., que tem por objetivos: i) estimular a expansão, o êxito e a consecução das diretrizes sociais da Companhia; ii) alinhar os interesses dos beneficiários com os dos acionistas; e iii) estimular a permanência dos administradores e empregados na Companhia. As ações restritas outorgadas do Plano conferem aos seus titulares (administradores, e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito a ações ordinárias no capital social da Alea, após período de 4 a 5 anos. Mediante a ocorrência do IPO da Alea caberá a ela a obrigação de liquidar a obrigação de entrega da Quantidade Alvo, mediante a entrega de apenas Ações Alea. A quantidade final de ações, seja Ações Tenda ou Ações Alea, a que o Beneficiário terá direito será definida apenas no momento da liquidação e será calculada de acordo com as premissas estabelecidas no programa e valuation da Alea na data-base, podendo chegar até 4%. O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R$5.470 de despesa com remuneração (R$2.394 em 31 de dezembro 2022) e R$1.630 de verbas trabalhistas (R$749 em 31 de dezembro 2022).

13. Resultado por Ação: A tabela a seguir apresenta o cálculo do prejuízo por ação básico e diluído:

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Numerador básico		
Lucro (prejuízo) não distribuído	(70.146)	(79.595)
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias	(70.146)	(79.595)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	187.918	132.407
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação em Reais	(0,3733)	(0,6011)

14. Instrumentos Financeiros: A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros e etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos: (a) Considerações sobre riscos: (i) Risco de crédito: A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. (ii) Instrumentos financeiros derivativos: Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não mantém operações com instrumentos financeiros derivativos. (iii) Risco de taxa de juros: Decorre da possibilidade de a Companhia sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas na Nota 8. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 8. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). (iv) Risco de liquidez: O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices ("covenants") previstos em contratos de empréstimos e financiamentos, 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 risco de liquidez para a Companhia. Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos e fornecedores são conforme segue:

	31/12/2023			31/12/2022 - (não auditado)		
	Empréstimos e Financiamentos (Nota 8)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto. de cliente	Empréstimos e Financiamentos (Nota 8)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto. de cliente
Até 1 ano	4.762	4.554	44.230	1.019	376	9.764
De 1 a 3 anos	4.762	–	99.050	219	–	12.719
De 4 a 5 anos	367	–	62.829	–	–	11.486
Mais que 5 anos	–	–	94.131	–	–	22.792
Total	9.891	4.554	300.240	1.238	376	56.761

(v) Hierarquia de valor justo: A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação: Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos; Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis). Segue o Nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

	31/12/2023			31/12/2022 (não auditado)		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	–	7.680	–	–	1.421	–

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2, nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2. (a) Valor justo dos instrumentos financeiros: (i) Cálculo do valor justo: Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados. Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável: (a) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras. (b) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes. Os principais

continua→

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 28/06/2024 | 22:47:17 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: 648E9549-10C3-4113-B99B-718CCD0EE6E7

continuação

Alea S.A. - CNPJ/MF: 34.193.637/0001-63

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

valores contábeis e justos dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os quais estão classificados no Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

		31/12/2023		31/12/2022 (não auditado)	
Ativos financeiros	**Categorias**	**Valor contábil**	**Valor justo**	**Valor contábil**	**Valor justo**
Operações compromissadas (Nota 8) (b)	Valor Justo por meio do Resultado*	–	–	1.421	1.421
Títulos e valores mobiliários (Nota 8) (b)	Valor Justo por meio do Resultado*	7.680	7.680	1.421	1.421
Recebíveis de clientes (Nota 4)	Custo Amortizado	43.644	43.664	6.278	6.278
Passivos financeiros					
Empréstimos (Nota 8)	Custo Amortizado	9.891	9.891	1.238	1.238
Fornecedores	Custo Amortizado	4.554	4.554	376	376
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente	Custo Amortizado	300.240	300.240	56.761	56.761

* Classificação ao Valor justo por meio do resultado subsequente ao reconhecimento inicial.

(c) Gestão do capital social: O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação 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 pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos. A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e aplicações financeiras caucionadas). (d) Análise de sensibilidade: A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros: a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI; b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR); c) Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M). Para a análise de sensibilidade do exercício de 31 de dezembro de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, Certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 2,65%, Taxa Referencial 0%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 4,29%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 1,66%. Os cenários considerados foram: Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação. Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação. Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

							Cenário 2023	
		III	**II**	**I**	**I**	**II**	**III**	
Operação	**Risco**	**Alta 50%**	**Alta 25%**	**Alta 10%**	**Queda 10%**	**Queda 25%**	**Queda 50%**	
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	534	267	107	(107)	(267)	(534)	
Empréstimos								
Sistema Financeiro da Habitação	Alta/queda do TR	(80)	(40)	(16)	16	40	80	
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	730	365	146	(146)	(365)	(730)	
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	6	3	1	(1)	(3)	(6)	
							Cenário 2022	
		III	**II**	**I**	**I**	**II**	**III**	
Operação	**Risco**	**Alta 50%**	**Alta 25%**	**Alta 10%**	**Queda 10%**	**Queda 25%**	**Queda 50%**	
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	156	78	31	(31)	(78)	(156)	
Empréstimos								
Sistema Financeiro da Habitação	Alta/queda do TR	(10)	(5)	(2)	2	5	10	
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	251	126	50	(50)	(126)	(251)	
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	12	6	2	(2)	(6)	(12)	

15. Receita Líquida:

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Receita bruta		
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	110.510	37.802
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(4.339)	(1.107)
Provisão para distratos	(694)	(790)
Imposto sobre vendas de imóveis e serviços	2.570	–
Receita líquida	108.047	35.905

16. Custos e Despesas por Natureza: Estão representadas por:

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Custo de incorporação e venda de imóveis:		
Custo de construção	(90.410)	(52.210)
Custo de terrenos	(31.596)	(12.566)
Custo de incorporação	(3.526)	(3.792)
Encargos financeiros capitalizados	(810)	(1.376)
Manutenção/garantia	(848)	(710)
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos	639	–
	(126.552)	(70.654)
Despesas com vendas:		
Despesas com marketing de produto	(10.712)	(4.721)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(6.907)	(3.839)
Custo de vendas	(3.228)	(2.300)
Custo de repasse	(849)	(379)
Corretagem	(2.830)	(1.160)
	(17.619)	(8.560)
Despesas gerais e administrativas:		
Despesas com salários e encargos	(18.590)	(14.160)
Despesas com benefícios a empregados	(1.857)	(1.462)
Despesa com viagens e utilidades	(1.453)	(939)
Despesas com serviços prestados	(3.731)	(8.704)
Despesa com aluguéis e condomínios	(735)	(823)
Despesa com informática	(144)	(304)
Despesas com plano de opções de ações	(7.100)	(3.138)
Despesa com provisão de participação do lucro	2.674	(5.467)
Outras despesas gerais e administrativas	(310)	(397)
	(31.246)	(35.394)
Outras receitas/(despesas), líquidas:		
Depreciação e amortização	(2.997)	(938)
Provisão para demandas judiciais	4	(4)
	(2.993)	(942)

17. Resultado Financeiro:

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicações financeiras	984	177
Outras receitas financeiras	31	85
Total de receitas financeiras (líquida de PIS/COFINS)	1.015	262
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	–	(197)
Outras despesas financeiras	(797)	(16)
	(797)	(213)
	218	49

18. Transações com a Administração e Empregados: a. Remuneração da Administração: Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os montantes registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração da Administração estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	**Diretoria Executiva**	**Total**
Número de membros	4	4
Remuneração fixa do exercício	**4.146**	**4.146**
Salário/pró-labore	3.008	3.008
Benefícios diretos e indiretos	536	536
Outros (INSS)	602	602
Valor mensal da remuneração	345	345
Remuneração variável do exercício	**6.032**	**6.032**
Participação nos resultados	1.761	1.761
Remuneração baseada em ações	4.271	4.271
Total da remuneração do exercício	10.177	10.177
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)	**Diretoria Executiva**	**Total**
Número de membros	2	2
Remuneração fixa do exercício	**1.970**	**1.970**
Salário/pró-labore	1.443	1.443
Benefícios diretos e indiretos	238	238
Outros (INSS)	289	289
Valor mensal da remuneração	164	164
Remuneração variável do exercício	**3.767**	**3.767**
Participação nos lucros e resultados	180	180
Remuneração baseada em ações	3.587	3.587
Total da remuneração do exercício	5.737	5.737

b. Participação nos resultados

	31/12/2023	31/12/2022 (não auditado)
Diretoria Executiva	(1.761)	–
Demais colaboradores	(913)	5.467
Nota 15	(2.674)	5.467

19. Empreendimentos em Construção - Informações e Compromissos: Em atendimento a NBC TG 47 (CPC 47) e ao Ofício Circular CVM/SEP 02/2018, 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 acerca dos empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2023.

Resultado a Apropriar de empreendimentos em construção:

	Em construção
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Receita de vendas contratadas	227.254
(b) - Receita de vendas apropriadas líquidas	141.401
1i) Receita de vendas a apropriar a) (a-b)	85.853
(ii) Receita Indenização por distratos	3
(iii) Receita de Vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (b)	1.081
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	
Ajuste em receitas apropriadas	694
(–) Ajuste em contas a receber de clientes	(679)
(–) Receita Indenização por distratos	(3)
	12
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	201.045
Custo incorrido líquido	
(b) - (–) Custos de construção Incorridos	(125.935)
Encargos financeiros apropriados	(1.420)
(c) - Distratos - custos de construção	631
Distratos - encargos financeiros	8
	(126.716)
2i) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	75.741
Resultado a apropriar(1i-2i)	10.112
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	202.932
(–) - Custo incorrido líquido	
(b) - Custos de construção incorridos	(69.276)
Encargos financeiros apropriados	(85)
	(69.361)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	133.656

a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescidos de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente. *b)* As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita e são de clientes que não possuímos a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprados.

20. Transações que não Afetam Caixa e Equivalentes de Caixa e Conciliação das Atividades de Financiamento: a) Transações não caixa: Não tivemos transações de investimento e financiamento que não envolveram caixa e equivalente de caixa.

21. Aprovação das Demonstrações Financeiras: A Administração declarou que discutiu, revisou e concordou com as Demonstrações Financeiras e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Em 14 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras da Companhia, conforme recomendação do Comitê de Auditoria e Conselho Fiscal, e autorizou sua divulgação.

Diretoria

Rodrigo Osmo - Diretor Presidente
Jose Geraldo Rodrigues dos Reis - Diretor Operacional
Luis Gustavo Scrassolo Martini - Diretor Operacional
Andre Luiz Massote Monteiro - Diretor Operacional
Alex Fernando Hamada - Diretor Operacional

Contador Responsável Técnico

André de Souza Pereira
CRC 1SP 261.642/O-9

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos acionistas da Alea S.A. - São Paulo - SP

Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras da Alea S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Alea S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase:** Conforme descrito nas notas explicativas 2.3.3, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. **Outros assuntos - Exercício anterior não auditado:** Chamamos a atenção para o fato de que não examinamos o balanço patrimonial da Alea S.A. em 31 de dezembro de 2022 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, ou de quaisquer notas explicativas relacionadas e, consequentemente, não expressamos uma opinião sobre eles. **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. **Responsabilidades dos auditores 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 fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 às 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 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 os responsáveis pela 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.

São Paulo, 28 de junho de 2024

KPMG

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP

Mark Suda Yamashita
Contador CRC 1SP-271754/O-9

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 28/06/2024 | 22:47:24 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/