

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	15
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	43
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	111
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	113
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	114

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	135.602
Preferenciais	0
Total	135.602
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.316.218	1.282.990
1.01	Ativo Circulante	33.567	29.986
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10.328	23.016
1.01.03	Contas a Receber	9.797	4.441
1.01.03.01	Clientes	9.797	4.441
1.01.03.01.02	Clientes de obra	9.797	4.441
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	13.442	2.529
1.01.08.03	Outros	13.442	2.529
1.01.08.03.01	Adiantamentos a terceiros	6.333	1.447
1.01.08.03.03	Depósitos judiciais	7.109	1.082
1.02	Ativo Não Circulante	1.282.651	1.253.004
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	224.247	226.531
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	224.247	226.531
1.02.01.10.04	Depósitos judiciais	0	5.768
1.02.01.10.06	Outros	15.498	14.702
1.02.01.10.08	Impostos a recuperar	7.185	7.595
1.02.01.10.09	Ativo com Partes Relacionadas	201.564	198.466
1.02.02	Investimentos	1.047.478	1.014.633
1.02.03	Imobilizado	2.215	2.653
1.02.04	Intangível	8.711	9.187

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.316.218	1.282.990
2.01	Passivo Circulante	223.205	167.420
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.060	8.200
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.060	8.200
2.01.02	Fornecedores	3.422	2.421
2.01.03	Obrigações Fiscais	549	556
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	94.078	67.587
2.01.04.02	Debêntures	94.078	67.587
2.01.04.02.01	Debêntures	77.479	51.398
2.01.04.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários	16.599	16.189
2.01.05	Outras Obrigações	112.593	82.041
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	112.593	82.041
2.01.06	Provisões	2.503	6.615
2.01.06.02	Outras Provisões	2.503	6.615
2.01.06.02.05	Provisão para perdas em controladas	2.503	6.615
2.02	Passivo Não Circulante	213.354	243.021
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	185.226	211.405
2.02.01.02	Debêntures	185.226	211.405
2.02.01.02.01	Debêntures	71.737	102.151
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários	113.489	109.254
2.02.02	Outras Obrigações	5.520	5.932
2.02.02.02	Outros	5.520	5.932
2.02.02.02.05	Obrigações por aquisição de imóveis	4.354	4.410
2.02.02.02.06	Outros débitos	1.166	1.522
2.02.04	Provisões	22.608	25.684
2.02.04.02	Outras Provisões	22.608	25.684
2.02.04.02.05	Provisão para riscos	22.608	25.684
2.03	Patrimônio Líquido	879.659	872.549
2.03.01	Capital Social Realizado	817.826	817.826
2.03.04	Reservas de Lucros	57.740	57.740
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	7.110	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-3.017	-3.017
2.03.08.01	Gastos com emissão de ações	-3.017	-3.017

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	22.043	8.608
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-16.050	-8.104
3.03	Resultado Bruto	5.993	504
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	8.060	15.420
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.347	-18.750
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-17.285	-16.818
3.04.02.02	Despesas comerciais	-1.211	-735
3.04.02.03	Despesas de depreciação	-586	-447
3.04.02.04	Outras receitas (despesas)	735	-750
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.407	34.170
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.053	15.924
3.06	Resultado Financeiro	-6.943	-4.085
3.06.01	Receitas Financeiras	297	314
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.240	-4.399
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.110	11.839
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.110	11.839
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	7.110	11.839
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	52	108
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	52	108

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	7.110	11.839
4.03	Resultado Abrangente do Período	7.110	11.839

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-33.539	-34.798
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.038	-17.795
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	7.110	11.839
6.01.01.02	Depreciação e amortização	586	447
6.01.01.05	Resultado da equivalência patrimonial	-26.407	-34.170
6.01.01.08	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-649	-164
6.01.01.09	Outros resultados com investimentos	149	0
6.01.01.10	Juros sob empréstimos	7.173	4.253
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-10.544	-3.780
6.01.02.01	Clientes de incorporação / de obra / de serviços	-5.356	-2.069
6.01.02.03	Impostos a recuperar	410	-163
6.01.02.04	Depósitos judiciais	-259	-1.725
6.01.02.05	Dividendos recebidos	0	875
6.01.02.06	Outros ativos	-468	-5.587
6.01.02.07	Adiantamentos a terceiros	-4.886	5.802
6.01.02.08	Fornecedores	1.001	-1.504
6.01.02.09	Obrigações tributárias	-7	-26
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas	1.860	2.377
6.01.02.14	Outros passivos	-2.783	-418
6.01.02.15	Credores por venda de imóveis	-56	-1.342
6.01.03	Outros	-10.957	-13.223
6.01.03.01	Juros pagos	-10.957	-13.223
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	20.851	7.945
6.02.02	Participações Societárias	-10.550	7.038
6.02.03	Partes relacionadas	31.401	907
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	-2.432
6.03.03	Pagamento do principal de empréstimos e financiamentos	0	-2.432
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-12.688	-29.285
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.016	32.037
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.328	2.752

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	817.826	-3.017	57.740	0	0	872.549
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	817.826	-3.017	57.740	0	0	872.549
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.110	0	7.110
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.110	0	7.110
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	817.826	-3.017	57.740	7.110	0	879.659

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	660.854	-3.017	80.375	0	0	738.212
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	660.854	-3.017	80.375	0	0	738.212
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.839	0	11.839
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.839	0	11.839
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	660.854	-3.017	80.375	11.839	0	750.051

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	23.817	9.345
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	23.817	9.345
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-23.766	-15.526
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-16.050	-8.104
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.716	-7.422
7.03	Valor Adicionado Bruto	51	-6.181
7.04	Retenções	-586	-447
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-586	-447
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-535	-6.628
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	26.704	34.484
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.407	34.170
7.06.02	Receitas Financeiras	297	314
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	26.169	27.856
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	26.169	27.856
7.08.01	Pessoal	9.265	10.036
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.584	3.653
7.08.01.02	Benefícios	2.824	4.507
7.08.01.04	Outros	2.857	1.876
7.08.01.04.01	Encargos	2.857	1.876
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.952	918
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.842	5.063
7.08.03.02	Aluguéis	602	664
7.08.03.03	Outras	7.240	4.399
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	7.240	4.399
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	7.110	11.839
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.110	11.839

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.969.035	1.990.895
1.01	Ativo Circulante	1.217.076	1.309.773
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	96.546	104.778
1.01.03	Contas a Receber	357.505	346.780
1.01.03.01	Clientes	357.505	346.780
1.01.03.01.01	Clientes de incorporação	344.650	338.499
1.01.03.01.02	Cliente de obra	12.855	8.281
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	763.025	858.215
1.01.08.03	Outros	763.025	858.215
1.01.08.03.01	Adiantamento a terceiros	8.777	4.366
1.01.08.03.02	Imóveis a comercializar	744.249	849.981
1.01.08.03.03	Depósitos judiciais	9.999	3.868
1.02	Ativo Não Circulante	751.959	681.122
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	582.777	527.225
1.02.01.04	Contas a Receber	318.514	309.734
1.02.01.04.03	Clientes de incorporação	318.514	309.734
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	264.263	217.491
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	214.465	134.135
1.02.01.10.04	Impostos a recuperar	10.174	10.518
1.02.01.10.05	Depósitos judiciais	0	5.768
1.02.01.10.08	Outros	14.442	27.859
1.02.01.10.09	Ativos com partes relacionadas	25.182	39.211
1.02.02	Investimentos	146.092	129.908
1.02.03	Imobilizado	14.321	14.602
1.02.04	Intangível	8.769	9.387

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.969.035	1.990.895
2.01	Passivo Circulante	380.578	440.467
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.228	8.365
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.228	8.365
2.01.02	Fornecedores	49.003	37.156
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.116	19.432
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.116	19.432
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	5.579	6.134
2.01.03.01.03	Impostos diferidos	13.537	13.298
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	151.291	171.533
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	57.213	103.946
2.01.04.02	Debêntures	94.078	67.587
2.01.04.02.01	Debêntures	77.479	51.398
2.01.04.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários	16.599	16.189
2.01.05	Outras Obrigações	148.629	202.055
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	70.953	57.333
2.01.05.02	Outros	77.676	144.722
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	66.764	132.094
2.01.05.02.05	Distratos a pagar	3.893	3.403
2.01.05.02.06	Obrigações por aquisição de imóveis	7.019	9.225
2.01.06	Provisões	2.311	1.926
2.01.06.02	Outras Provisões	2.311	1.926
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em controladas	2.311	1.926
2.02	Passivo Não Circulante	664.389	615.280
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	322.761	323.964
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	137.535	112.559
2.02.01.02	Debêntures	185.226	211.405
2.02.01.02.01	Debêntures	71.737	102.151
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários	113.489	109.254
2.02.02	Outras Obrigações	300.250	250.578
2.02.02.02	Outros	300.250	250.578
2.02.02.02.04	Obrigações por aquisição de imóveis - Permuta	233.777	174.154
2.02.02.02.05	Obrigações por aquisição de imóveis	42.965	46.486
2.02.02.02.07	Outros débitos	23.508	29.938
2.02.03	Tributos Diferidos	12.510	12.168
2.02.04	Provisões	28.868	28.570
2.02.04.02	Outras Provisões	28.868	28.570
2.02.04.02.05	Provisões para riscos	28.868	28.570
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	924.068	935.148
2.03.01	Capital Social Realizado	817.826	817.826
2.03.02	Reservas de Capital	-3.017	-3.017
2.03.02.07	Gastos com emissão de ações	-3.017	-3.017
2.03.04	Reservas de Lucros	57.740	57.740
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	7.110	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	44.409	62.599

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	250.885	238.156
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-205.965	-180.946
3.03	Resultado Bruto	44.920	57.210
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-27.042	-32.693
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.228	-35.689
3.04.02.01	Despesas gerias e administrativas	-22.210	-21.570
3.04.02.02	Despesas comerciais	-12.090	-11.632
3.04.02.03	Despesas de depreciação	-863	-724
3.04.02.04	Outras receitas (despesas)	2.935	-1.763
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.186	2.996
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.878	24.517
3.06	Resultado Financeiro	-5.274	-3.679
3.06.01	Receitas Financeiras	4.125	2.877
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.399	-6.556
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	12.604	20.838
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.133	-5.239
3.08.01	Corrente	-4.854	-3.461
3.08.02	Diferido	-279	-1.778
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.471	15.599
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	7.471	15.599
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.110	11.839
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	361	3.760
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	52	108
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	52	108

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	7.471	15.599
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	7.471	15.599
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.110	11.839
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	361	3.760

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	13.955	-80.017
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	24.302	29.711
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	7.471	15.599
6.01.01.02	Depreciação e amortização	863	724
6.01.01.03	Impostos correntes e diferidos	5.133	5.239
6.01.01.05	Resultado da equivalência patrimonial	-5.186	-2.996
6.01.01.06	Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distrato	2.052	2.013
6.01.01.07	Ajuste a valor presente	-5.855	2.995
6.01.01.08	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	2.944	746
6.01.01.09	Outros resultados com investimento	-1.091	0
6.01.01.10	Juros sob empréstimos	8.034	5.391
6.01.01.11	Encargos financeiros capitalizados	9.937	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	11.835	-89.661
6.01.02.01	Clientes de incorporação / de obra / de serviços	-16.477	-105.728
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	47.001	9.664
6.01.02.03	Impostos a recuperar	344	-264
6.01.02.04	Depósitos judiciais	-363	-1.788
6.01.02.05	Dividendos recebidos	0	6.875
6.01.02.06	Outros ativos	13.417	-4.262
6.01.02.07	Adiantamento a terceiros	-4.411	-6.136
6.01.02.08	Fornecedores	11.847	8.843
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	67	4.333
6.01.02.10	Obrigações Trabalhistas	1.863	1.187
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	-5.707	4.182
6.01.02.12	Distratos a pagar	490	1.101
6.01.02.14	Outros passivos	-9.040	1.041
6.01.02.15	Credores por venda de imóveis	-27.196	-8.709
6.01.03	Outros	-22.182	-20.067
6.01.03.01	Juros pagos	-17.008	-14.802
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-5.174	-5.265
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	18.127	7.315
6.02.01	Participações societárias	-10.613	-1.307
6.02.02	Partes relacionadas	28.740	10.003
6.02.03	Aquisição de ativos imobilizado e intangível	0	-1.381
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-40.314	14.028
6.03.01	Captação de empréstimos, financiamentos e Debêntures	56.144	42.731
6.03.02	Pagamento do principal de empréstimos e financiamentos	-77.907	-28.703
6.03.03	Aumento (redução) capital social	-18.551	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-8.232	-58.674
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	104.778	146.259
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	96.546	87.585

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	817.826	-3.017	57.740	0	0	872.549	62.599	935.148
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	817.826	-3.017	57.740	0	0	872.549	62.599	935.148
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-18.551	-18.551
5.04.08	Redução de capital social	0	0	0	0	0	0	-18.551	-18.551
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.110	0	7.110	361	7.471
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.110	0	7.110	361	7.471
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	817.826	-3.017	57.740	7.110	0	879.659	44.409	924.068

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	660.854	-3.017	80.375	0	0	738.212	59.998	798.210
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	660.854	-3.017	80.375	0	0	738.212	59.998	798.210
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.839	0	11.839	3.760	15.599
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.839	0	11.839	3.760	15.599
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	660.854	-3.017	80.375	11.839	0	750.051	63.758	813.809

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	257.924	244.057
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	254.896	249.900
7.01.02	Outras Receitas	3.028	-5.843
7.01.02.01	Constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	3.028	-5.843
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-226.884	-204.079
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-205.965	-180.946
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.919	-23.133
7.03	Valor Adicionado Bruto	31.040	39.978
7.04	Retenções	-863	-724
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-863	-724
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	30.177	39.254
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.311	5.873
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.186	2.996
7.06.02	Receitas Financeiras	4.125	2.877
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	39.488	45.127
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	39.488	45.127
7.08.01	Pessoal	9.515	10.036
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.689	3.653
7.08.01.02	Benefícios	2.900	4.507
7.08.01.04	Outros	2.926	1.876
7.08.01.04.01	Encargos	2.926	1.876
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	12.421	12.038
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.081	7.454
7.08.03.02	Aluguéis	682	898
7.08.03.03	Outras	9.399	6.556
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	9.399	6.556
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	7.471	15.599
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.110	11.839
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	361	3.760

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

1T24

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

www.ri.grupokallas.com.br

GRUPO
kallas

São Paulo, 07 de maio de 2024, a Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Grupo Kallas") apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2024 (1T24). As comparações referem-se ao trimestre anterior (4T23), ao mesmo período de 2023 (1T23) e ao acumulado dos últimos doze meses (1T24 LTM).

O GRUPO KALLAS

Kallas	Com foco em empreendimentos de alto e médio padrão, seu objetivo é desenvolver projetos que vivam em harmonia com o que está ao redor e que ajudem no desenvolvimento da cidade.
Kazzas	Com foco em empreendimentos de padrão econômico, tem como missão desenvolver e entregar empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade.
K'urb	Empresa especializada em loteamentos, voltada para o desenvolvimento de bairros planejados, com principal vocação residencial (primeira moradia), com toda a infraestrutura de comércio, lazer e serviços.
KV	Empresa intermediadora responsável pelas vendas dos empreendimentos da Companhia por meio da equipe de corretores altamente qualificados.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ 1.502,4 milhões Vendas Brutas 1T24 LTM +4,0% vs. 2023	39,1% 1T24 LTM VSO Grupo Kallas +5,2p.p. vs. 2023	R\$ 1.795,3 milhões 1T24 Estoque -24,0% vs. 4T23
R\$ 447,4 milhões Vendas Brutas 1T24 +14,9% vs. 1T23	R\$ 1.007,7 milhões Receita Líquida 1T24 LTM +1,3% vs. 2023	R\$ 13,2 milhões Geração de Caixa 1T24



Sumário

Mensagem da Administração	4
Principais Indicadores	5
Lançamentos	6
Venda Bruta	7
Velocidade de Vendas (VSO)	8
Distratos	9
Estoque	10
Landbank.....	12
Indicadores Financeiros	13
Receita Líquida	13
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	14
Lucro Bruto e Margem Bruta	15
Despesas Comerciais	16
Despesas Gerais e Administrativas.....	17
Lucro Líquido e Margem Líquida	18
Lucro Operacional e EBITDA Ajustado	19
Endividamento	20
Geração / consumo de caixa	21
Contato RI.....	22
Anexos	23
Demonstração de Resultados	24
Balanço Patrimonial.....	25



Mensagem da Administração

O Grupo Kallas apresentou seu recorde de vendas em primeiro trimestre do ano, totalizando R\$ 447,4 milhões, mesmo sem realizar lançamentos no trimestre. Este desempenho se deu por meio da campanha de vendas e o sucesso demonstra a liquidez dos produtos do Grupo.

Como impacto nos resultados operacionais, o Grupo Kallas apresentou no 1T24 LTM, vale destacar, uma VSO de 39,1%, aumento de 5,2 p.p no acumulado dos doze meses, e a redução do estoque em 24,0% no 1T24 comparado ao 4T23. As vendas brutas totalizaram R\$ 1.502,4 milhões, um crescimento de 4,0% comparado com o ano de 2023.

Sob a ótica do resultado, as safras impactadas pela alta inflacionária e escassez dos insumos de obra, associada aos desafios de mão de obra, foram os principais responsáveis pela redução das margens. Por outro lado, nossa receita operacional segue em crescimento, devido à ampliação das receitas com vendas de imóveis, validando a tese e os investimentos realizados pelo Grupo em suas incorporações.

O Grupo Kallas segue otimista em relação a normalização da cadeia de insumos e mão de obra para os próximos períodos, e olhando para o futuro, a Margem REF observada é de 33,9% sem considerar os impostos, AVP - Ajuste a Valor Presente e provisões para distrato.

A KV segue como nosso principal canal de vendas com participação de 90,8% nas vendas do Grupo Kallas no acumulado dos últimos doze meses.

O landbank encerrou o primeiro trimestre de 2024 com R\$4,1 bilhões em VGV Potencial.

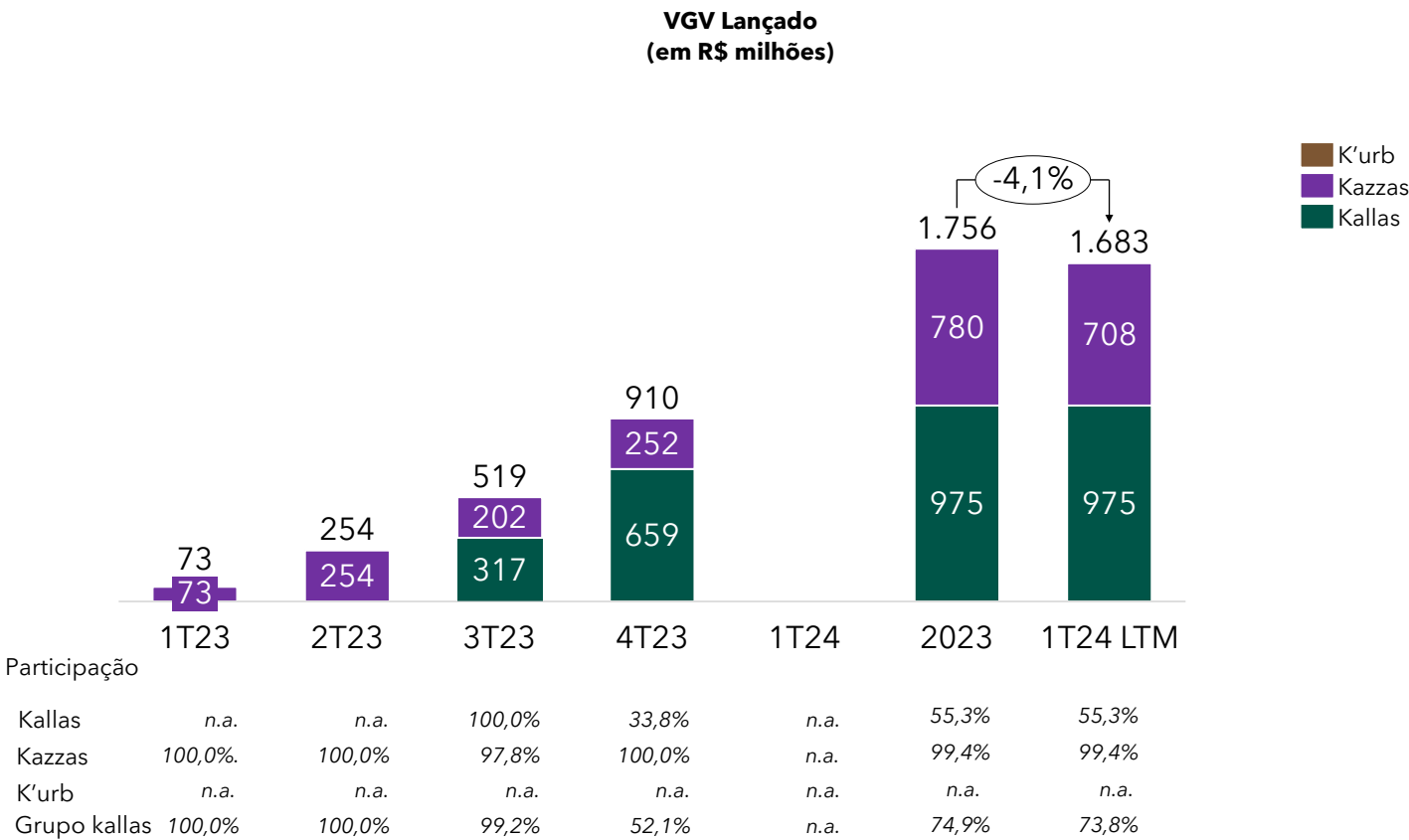
O Grupo Kallas entende que está bem estruturado, confia em seu corpo diretivo e colaboradores para continuar sua trajetória de mais de 40 anos de resultados positivos.

Principais Indicadores

	1T24	1T23	Var. (%)	4T23	Var. (%)	1T24 LTM	2023	Var. (%)
Operacionais								
Lançamentos								
Número de Empreendimentos Lançados	-	2	-100,0%	3	-100,0%	8	10	-20,0%
Unidades Lançadas	-	509	-100,0%	1.388	-100,0%	3.209	3.718	-13,7%
VGv Lançado (R\$ milhões)	-	72,74	-100,0%	910,30	-100,0%	1.682,91	1.755,65	-4,1%
VGv Lançado Ex. Permuta (R\$ milhões)	-	72,74	-100,0%	839,77	-100,0%	1.607,99	1.680,73	-4,3%
VGv Lançado Grupo Kallas (R\$ milhões)	-	72,74	-100,0%	473,91	-100,0%	1.242,13	1.314,87	-5,5%
Participação Grupo Kallas	n.a	100,0%	n.a	52,1%	n.a	73,8%	74,9%	-1,1 p.p.
Vendas Contratadas								
Unidades Vendidas	1.161	1.129	2,8%	1.124	3,3%	3.972	3.940	0,8%
Vendas Contratadas Total (R\$ milhões)	447,37	389,36	14,9%	473,53	-5,5%	1.502,38	1.444,37	4,0%
Vendas Contratadas Grupo Kallas (R\$ milhões)	366,73	350,98	4,5%	377,31	-2,8%	1.264,39	1.248,63	1,3%
Participação Grupo Kallas	82,0%	90,1%	-8,2 p.p.	79,7%	2,3 p.p.	84,2%	86,4%	-2,3 p.p.
Distratos Total (R\$ milhões)	46,76	53,89	-13,2%	49,33	-5,2%	194,61	201,75	-3,5%
Vendas Líquidas								
Vendas Líquidas Total (R\$ milhões)	400,61	335,47	19,4%	424,20	-5,6%	1.307,77	1.242,62	5,2%
Vendas Líquidas Grupo Kallas (R\$ milhões)	325,56	301,75	7,9%	331,28	-1,7%	1.090,58	1.066,77	2,2%
Participação do Grupo Kallas	81,3%	89,9%	-8,7 p.p.	78,1%	3,2 p.p.	83,4%	85,8%	-2,5 p.p.
Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	250,89	238,16	5,3%	298,00	-15,8%	1.007,71	994,98	1,3%
Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)	54,86	62,27	-11,9%	78,46	-30,1%	273,45	280,85	-2,6%
Margem Bruta Ajustada	21,9%	26,1%	-4,3 p.p.	26,3%	-4,5 p.p.	27,1%	28,2%	-1,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ milhões)	7,47	15,60	-52,1%	24,13	-69,0%	69,86	77,99	-10,4%
Margem Líquida	3,0%	6,5%	-3,6 p.p.	8,1%	-5,1 p.p.	6,9%	7,8%	-0,9 p.p.

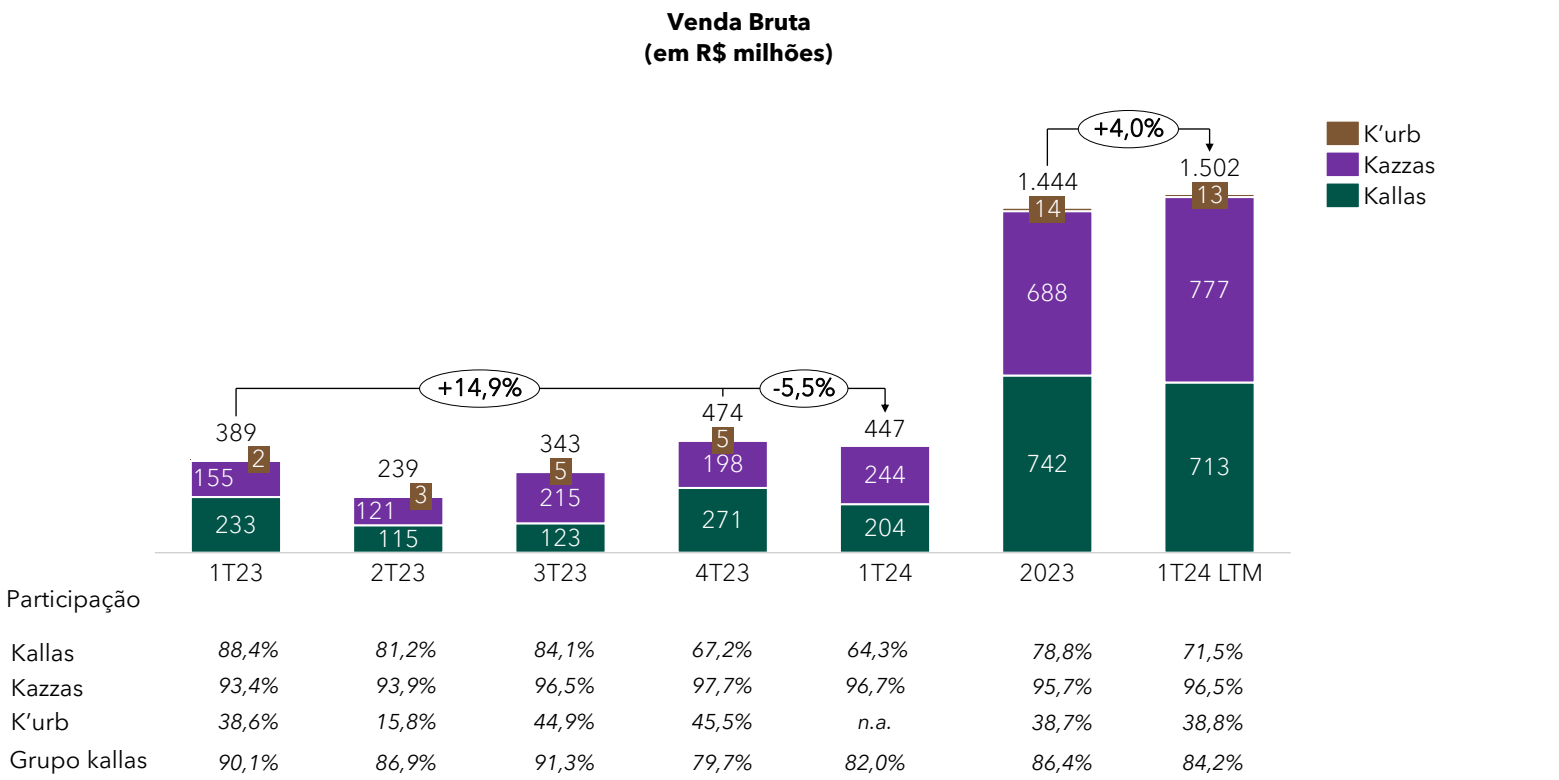
Lançamentos

No trimestre não foram realizados lançamentos.



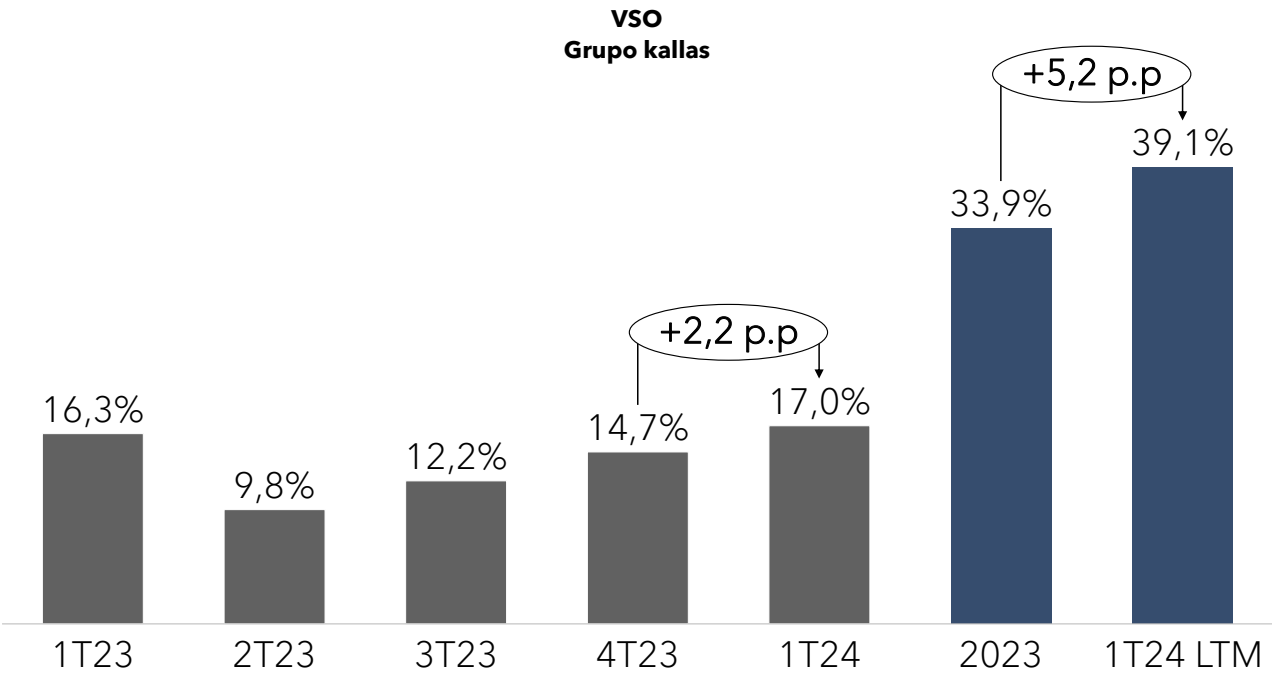
Venda Bruta

Atingimos Vendas Brutas de R\$ 447,4 milhões, um aumento de 14,9% em comparação com o 1T23. Podemos observar entre as marcas, um bom equilíbrio nas vendas, sendo a Kazzas responsável por R\$ 244 milhões e, a Kallas, responsável por R\$ 204 milhões.



Velocidade de Vendas (VSO)

A VSO (Velocidade de Vendas) do Grupo Kallas foi de 39,1% nos últimos doze meses. Em comparação com o ano de 2023, observou-se um aumento de 5,2 p.p, devido ao alto volume de vendas no 1T24.

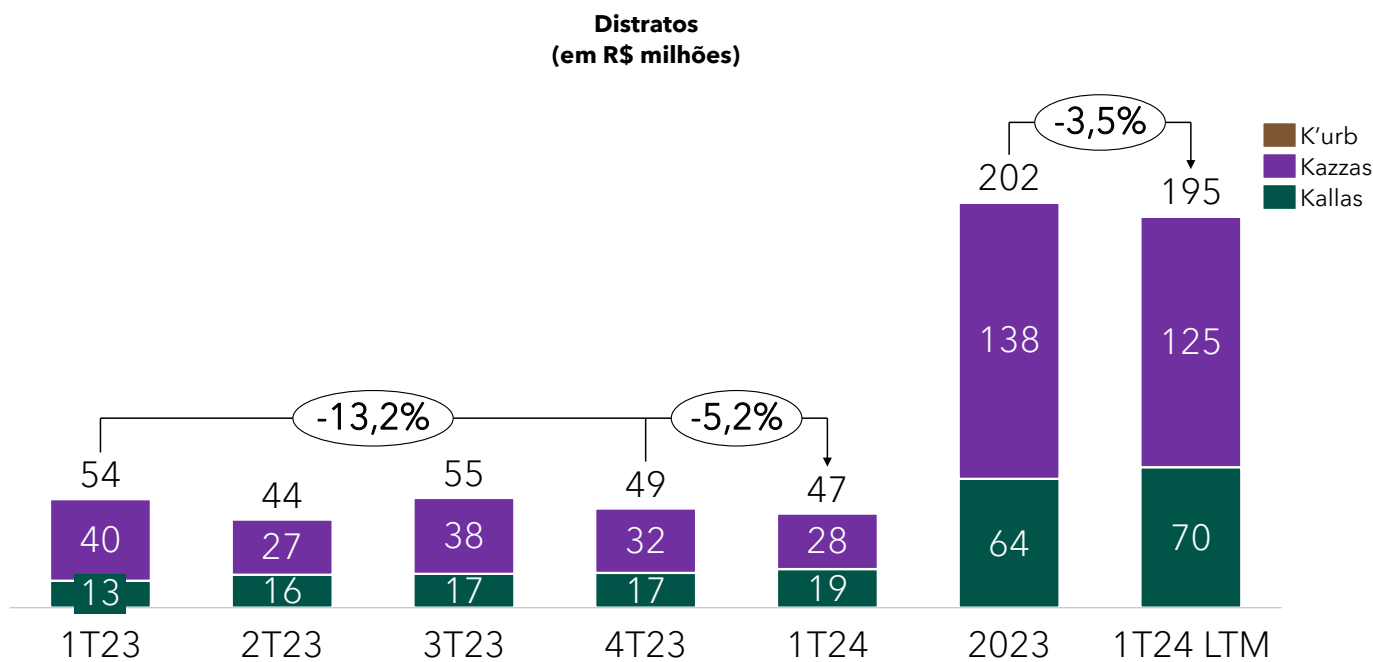


VSO							
Kallas	21,5%	12,9%	10,6%	17,0%	16,2%	35,2%	38,6%
Kazzas	12,0%	8,1%	13,8%	12,5%	18,7%	33,2%	40,5%
K'urb	2,0%	3,8%	7,0%	7,1%	n.a.	17,3%	17,0%

Distratos

Nos últimos doze meses, o volume de distratos atingiu R\$194,6 milhões representando redução de 3,5% em comparação ao ano de 2023.

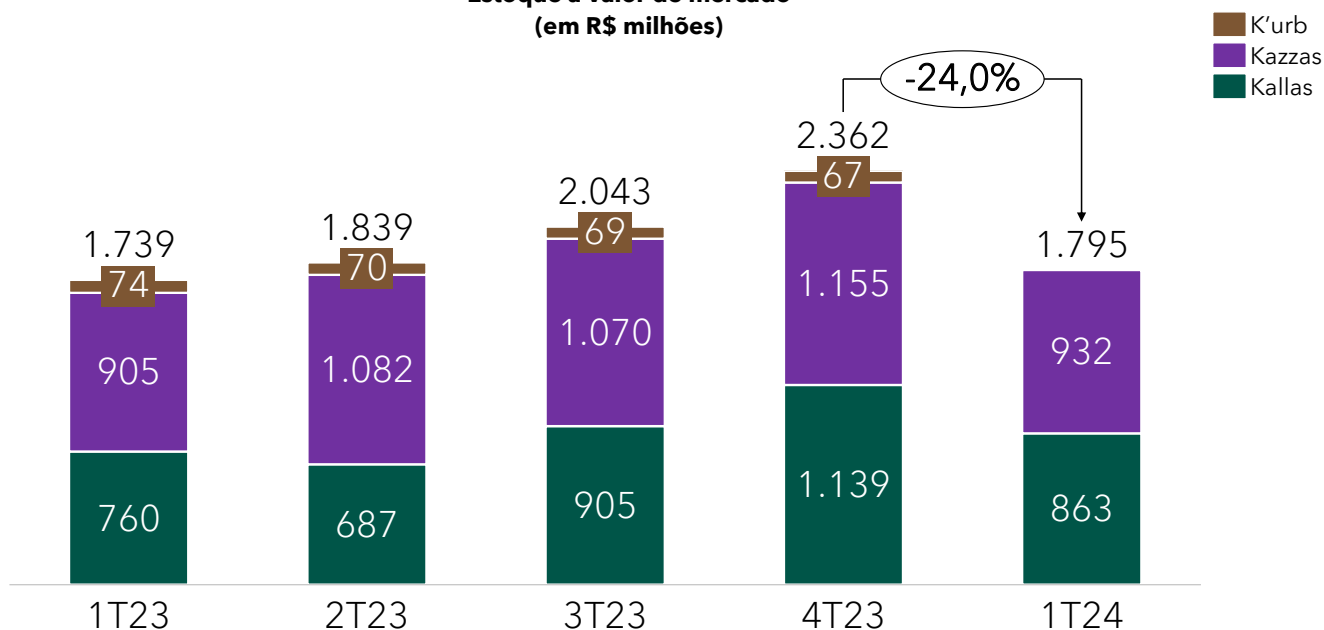
Vale destacar que houve uma redução importante, de 13,2%, nos distratos entre o 1T23 e 1T24, conforme observado abaixo:



Estoque

No primeiro trimestre de 2024, o Grupo Kallas encerrou com um volume de estoque avaliado em aproximadamente R\$ 1,8 bilhão.

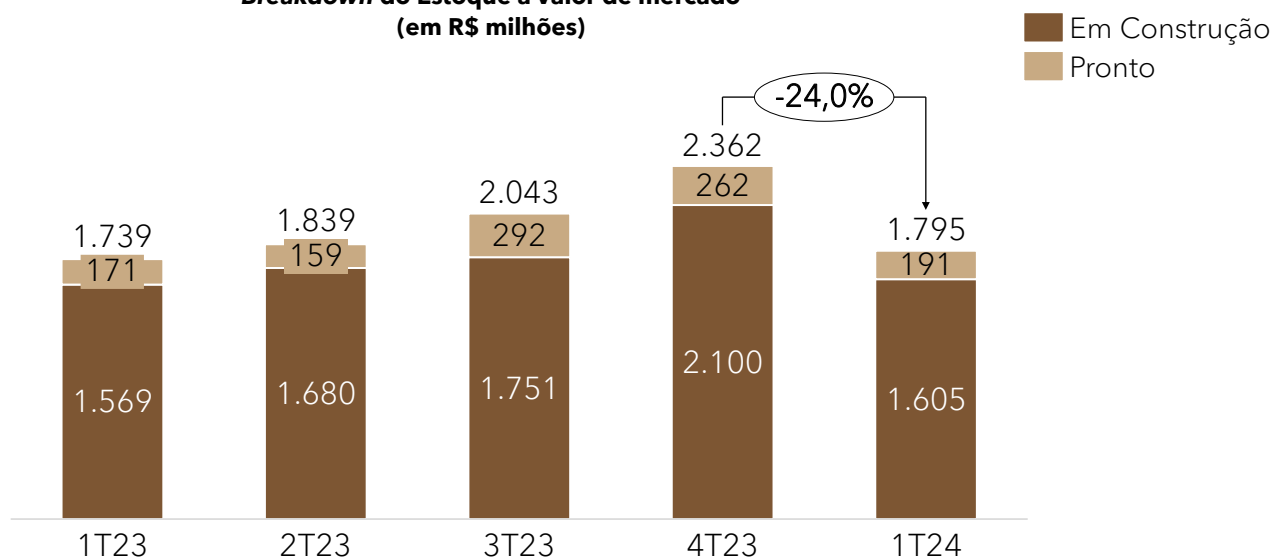
**Estoque a valor de mercado
(em R\$ milhões)**

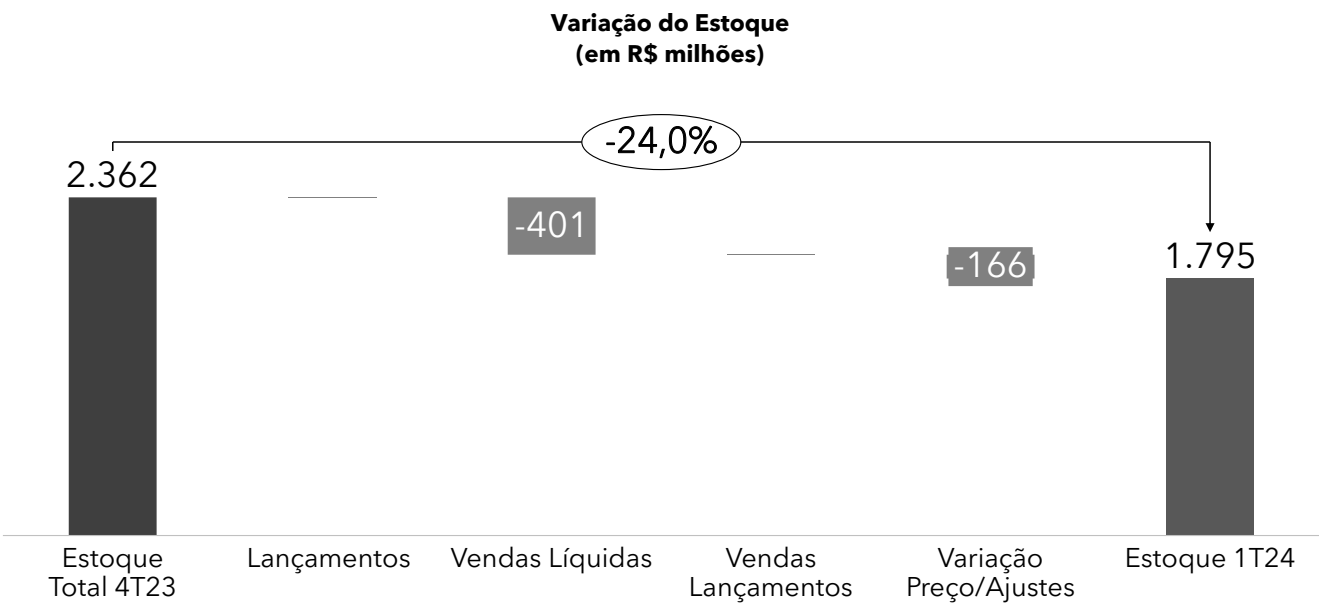


Estoque próprio 85,2% 87,5% 89,1% 80,7% 82,7%

O estoque pronto do Grupo Kallas, conforme o gráfico abaixo, passou de R\$262,0 milhões no 4T23 para R\$190,6 milhões no 1T24. O estoque pronto atingiu 10,6%, nível considerado saudável pela companhia.

**Breakdown do Estoque a valor de mercado
(em R\$ milhões)**

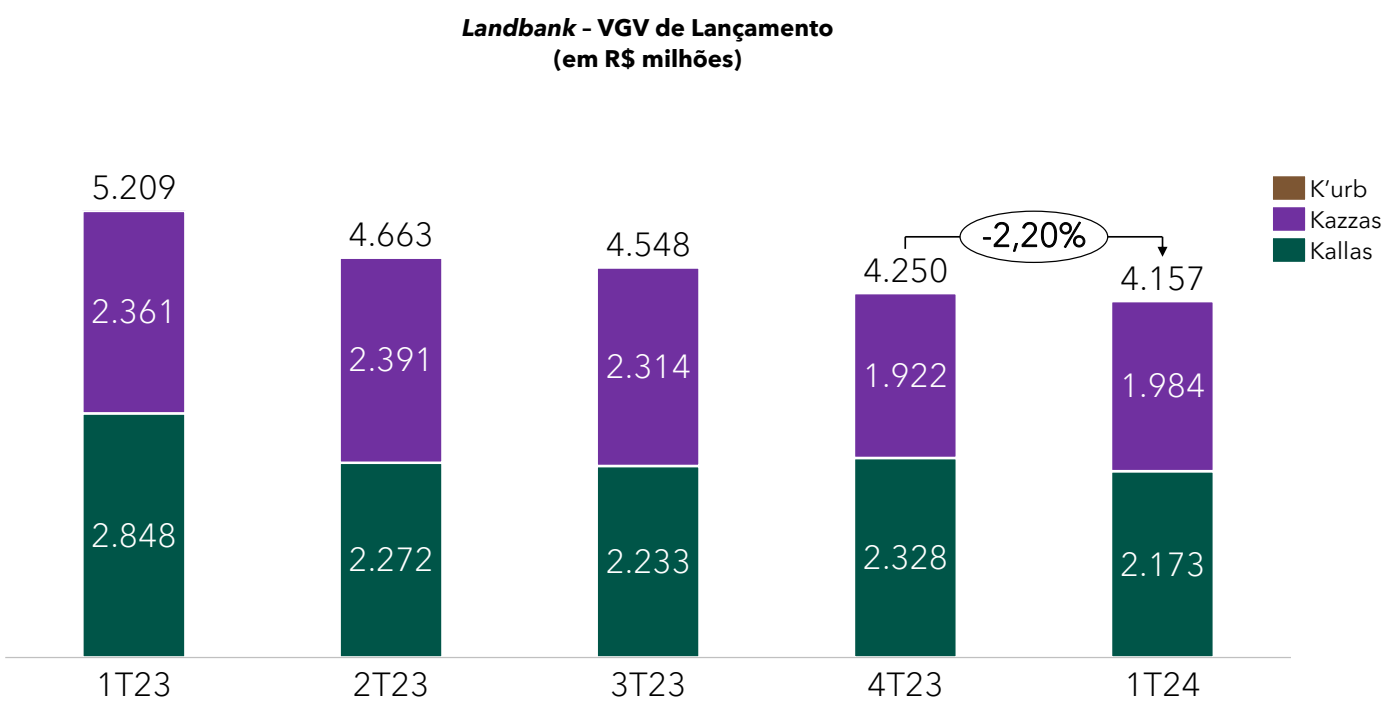




*VGV lançado excluindo as permutas

Landbank

No primeiro trimestre de 2024, a companhia encerrou o seu banco de terrenos com R\$4,1 bilhões em VGV Potencial, como apresentado no gráfico abaixo:



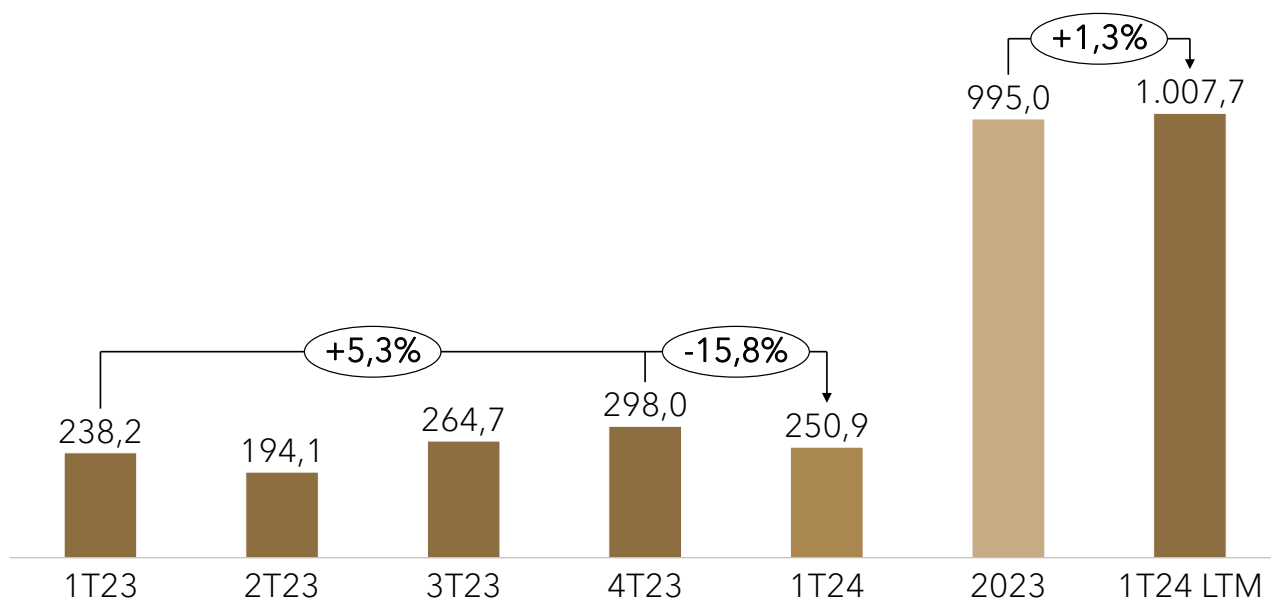
A companhia mantém sua estratégia de equilíbrio entre as marcas Kallas e Kazzas, o que pode ser observado pela distribuição proporcional do Landbank, conforme gráfico acima.

Indicadores Financeiros

Receita Líquida

Receita Líquida (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023	var.
Receita operacional bruta com venda de imóveis	241,83	233,94	3,4%	308,91	-21,7%	1.000,37	992,49	0,8%
Receita operacional bruta com prestação de serviços, comissões e corretagens	11,62	14,20	-18,2%	13,97	-16,8%	56,07	58,66	-4,4%
Outras Receitas	1,44	1,75	-17,6%	1,08	34,1%	5,00	5,31	-5,8%
(-) Deduções da Receita	3,03	(5,84)	-151,8%	(18,68)	-116,2%	(27,21)	(36,08)	-24,6%
(-) Impostos incidentes	(7,04)	(5,90)	19,3%	(7,27)	-3,2%	(26,53)	(25,39)	4,5%
Receita operacional líquida	250,89	238,16	5,3%	298,00	-15,8%	1.007,71	994,98	1,3%

Receita Líquida - Grupo Kallas (em R\$ milhões)

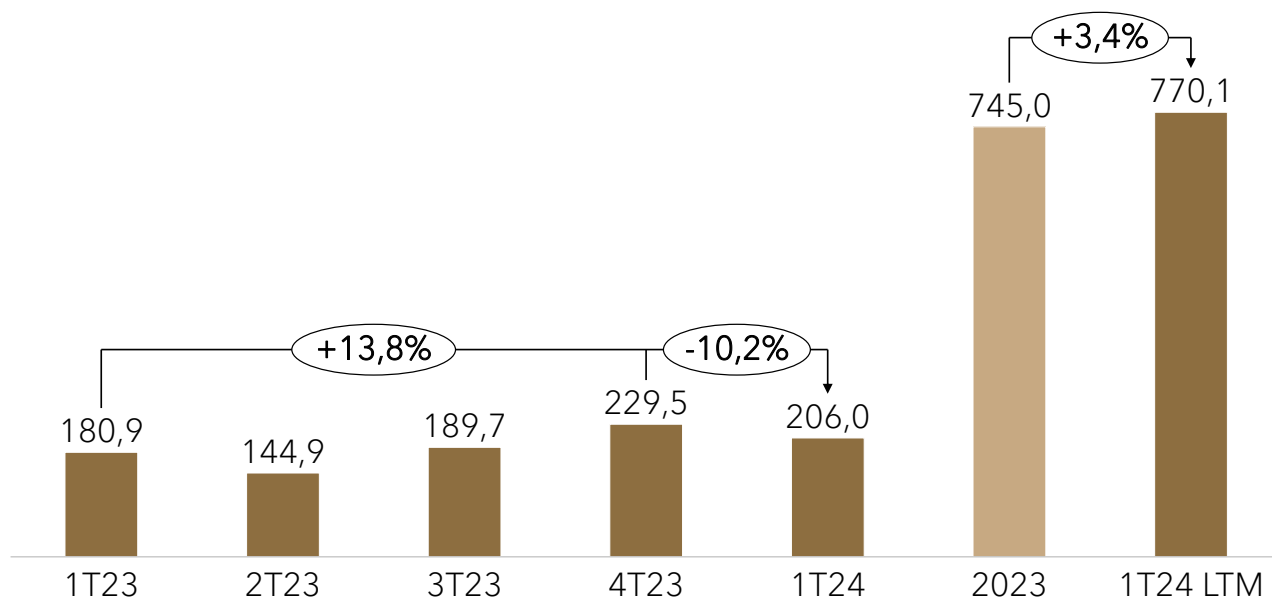


O aumento de 1,3% da receita líquida na comparação com ano de 2023 é resultado do crescimento da receita de 5,3% entre 1T24 e 1T23.

O reconhecimento da receita é feito de acordo com o andamento do POC (*Percentage of Completion*) por isso observamos ainda um descasamento entre o patamar de vendas e a receita líquida.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

Custo de Imóveis Vendidos e Serviços Prestados - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)

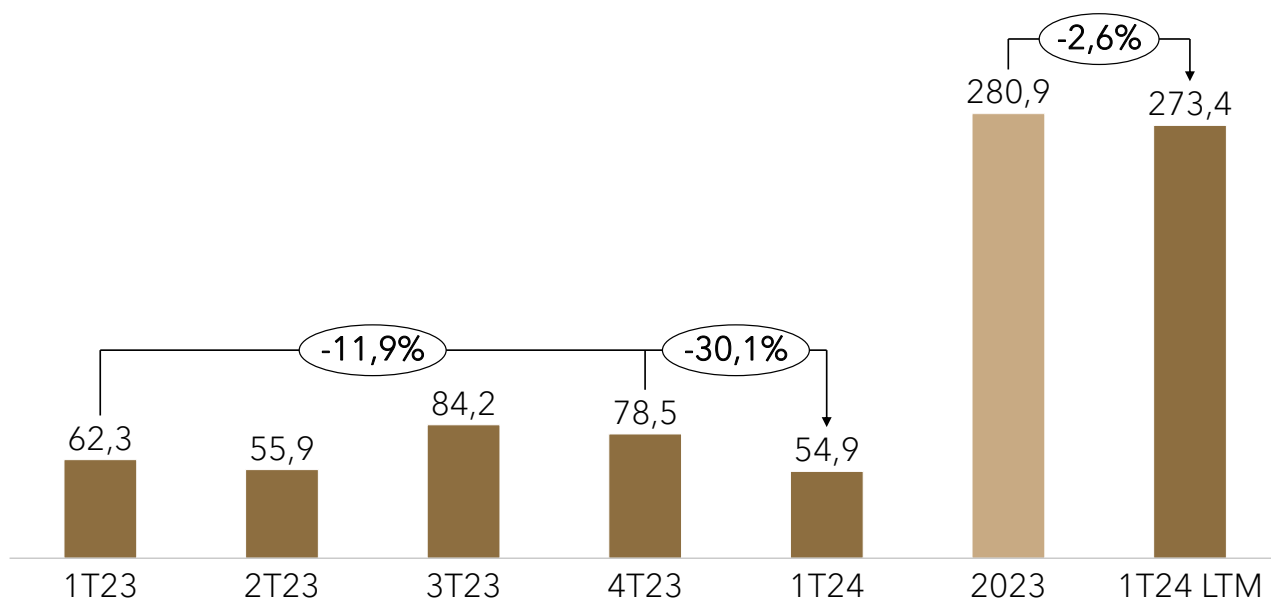


O crescimento em comparação ao ano de 2023 é explicado não só pelo crescimento operacional iniciado em 2019 e 2020, de acordo com o andamento do POC (*Percentage of Completion*) mas também pelo expressivo aumento de preço dos insumos essenciais, que foram parcialmente refletidos no INCC nos últimos períodos, além do desafio de mão de obra.

Lucro Bruto e Margem Bruta

Lucro Bruto (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023
Receita Líquida	250,89	238,16	5,3%	298,00	-15,8%	1.007,71	994,98
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(205,97)	(180,95)	13,8%	(229,46)	-10,2%	(770,06)	(745,04)
Lucro Bruto	44,92	57,21	-21,5%	68,53	-34,5%	237,65	249,94
Margem Bruta	17,9%	24,0%	-6,1 p.p.	23,0%	-5,1 p.p.	23,6%	25,1%
Custo Financeiro	(9,94)	(5,06)	96,6%	(9,93)	0,1%	(35,79)	(30,91)
Lucro bruto Ajustado ¹	54,86	62,27	-11,9%	78,46	-30,1%	273,45	280,85
Margem Bruta Ajustada ¹	21,9%	26,1%	-4,3 p.p.	26,3%	-4,5 p.p.	27,1%	28,2%

Lucro Bruto Ajustado (em R\$ Milhões) - Grupo Kallas



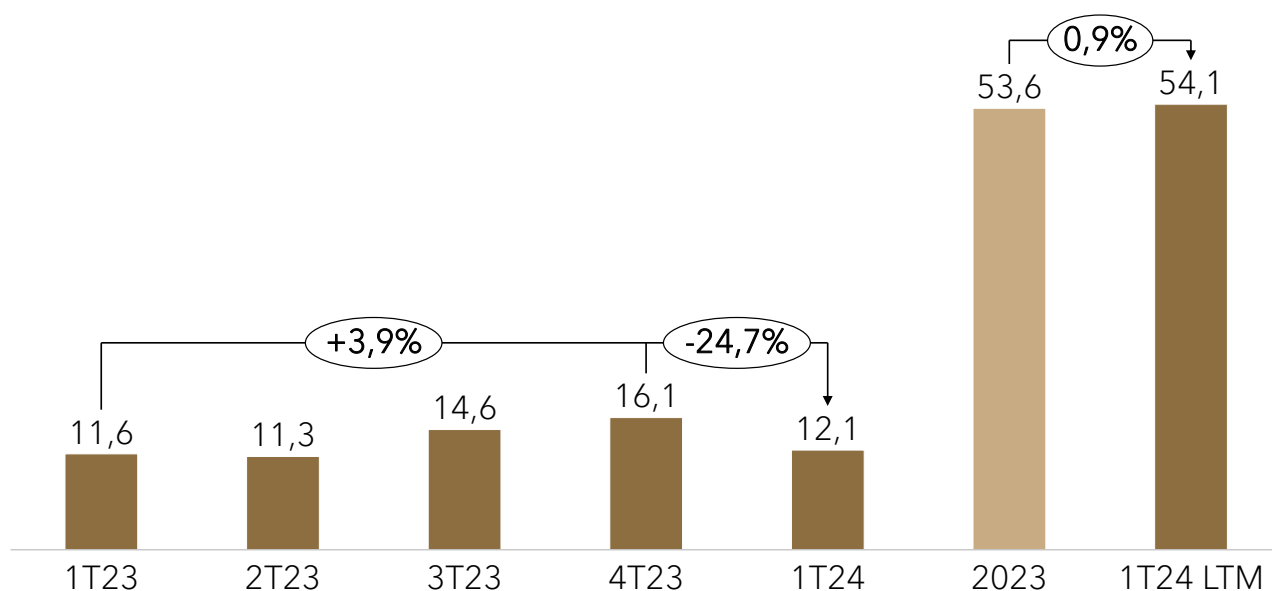
¹: Ajustado por juros capitalizados

Despesas Comerciais

No 1T24LTM, o indicador “despesas comerciais/receita líquida” se manteve em linha em comparação ao ano anterior.

Despesas Comerciais (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023	var.
Despesas com Comissões e Corretagens	1,58	0,54	195,5%	1,04	52,0%	3,40	2,36	44,5%
Despesas com Estande de Vendas	3,13	3,79	-17,4%	4,76	-34,3%	17,94	18,60	-3,5%
Despesas com Propaganda e Publicidade	6,69	6,47	3,3%	9,40	-28,8%	29,74	29,52	0,7%
Outras Despesas com Marketing	0,69	0,84	-17,6%	0,85	-19,1%	2,98	3,13	-4,7%
Total	12,09	11,63	3,9%	16,05	-24,7%	54,06	53,61	0,9%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	4,8%	4,9%	-0,1 p.p.	5,4%	-0,6 p.p.	5,4%	5,4%	0,0 p.p.

Despesas Comerciais - Grupo Kallas (em R\$ milhões)



Esta redução é explicada pela frente iniciada em 2022 visando uma gestão mais eficiente das despesas que, segue registrando redução do patamar de despesas comerciais.

E, além disso, o indicador de despesas comerciais sobre receita líquida também registrou uma redução como reflexo da evolução da Receita Líquida, que em regime, irá se aproximar do patamar de Vendas equalizando o indicador operacional.

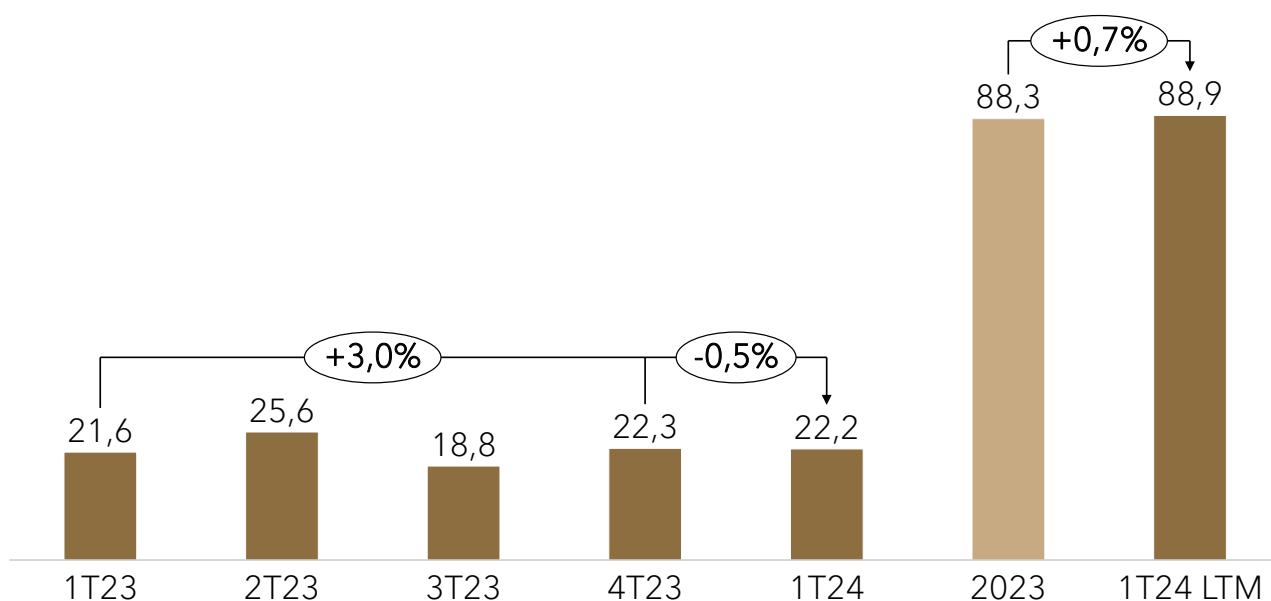
Despesas Gerais e Administrativas

No 1T24 LTM, embora tenha apresentado um aumento de 0,7% das despesas gerais e administrativas, o indicador "G&A/receita líquida" se manteve em linha comparado ao ano de 2023. Este efeito é resultado de uma estratégia de crescimento operacional iniciado em 2019, e valida os investimentos contínuos realizados pela companhia.

Atualmente, o patamar do indicador "G&A/receita líquida" é também mais elevado, pois não há consolidação dos projetos com participação minoritária.

Despesas Gerais e Administrativas (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023	var.
Despesas com Mão de Obra	9,52	10,04	-5,2%	8,94	6,4%	36,60	37,12	-1,4%
Despesas com Terceiros	11,18	9,69	15,4%	12,56	-11,0%	47,45	45,95	3,2%
Despesas com Imóveis Concluídos	1,52	1,85	-18,0%	0,83	83,4%	4,89	5,22	-6,4%
Total	22,21	21,57	3,0%	22,33	-0,5%	88,94	88,30	0,7%
Despesas Gerais e Administrativas / Receita Líquida	8,9%	9,1%	-0,2 p.p.	7,5%	1,4 p.p.	8,8%	8,9%	0,0 p.p.

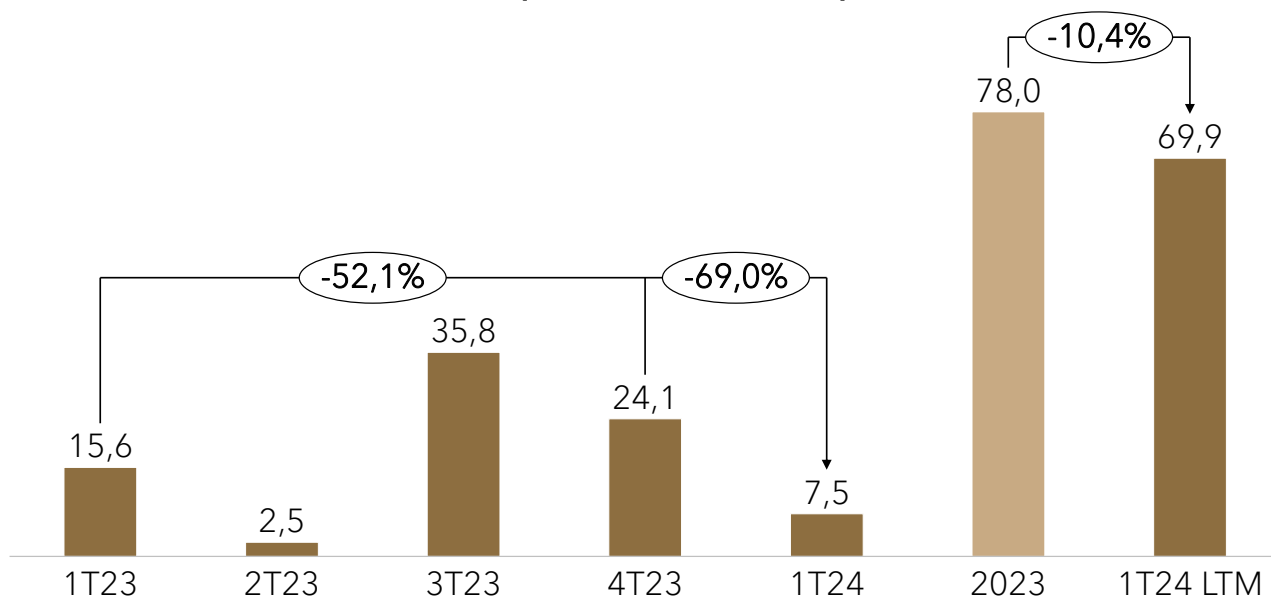
Despesas Gerais e Administrativas - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



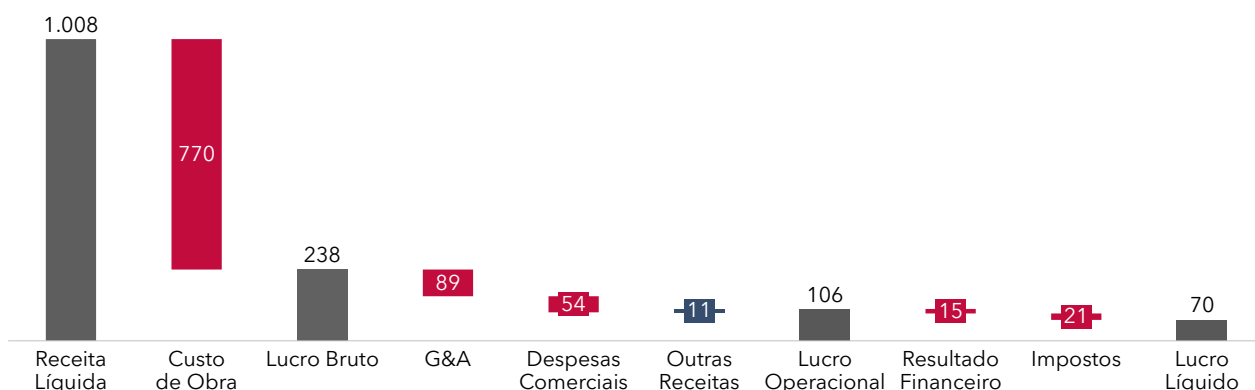
Lucro Líquido e Margem Líquida

Lucro Líquido (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023	var.
Lucro Bruto	44,92	57,21	-21,5%	68,53	-34,5%	237,65	249,94	-4,9%
Despesas Operacionais	(27,04)	(32,69)	-17,3%	(30,63)	-11,7%	(131,64)	(137,29)	-4,1%
Resultado Financeiro	(5,27)	(3,68)	43,4%	(7,67)	-31,2%	(14,95)	(13,35)	11,9%
Impostos	(5,13)	(5,24)	-2,0%	(6,10)	-15,9%	(21,20)	(21,31)	-0,5%
Lucro Líquido	7,47	15,60	-52,1%	24,13	-69,0%	69,86	77,99	-10,4%
Margem Líquida	3,0%	6,5%	-3,6 p.p.	8,1%	-5,1 p.p.	6,9%	7,8%	-0,9 p.p.

Lucro Líquido (em R\$ milhões) - Grupo Kallas



Demonstrações de Resultado para o ano de 2023 - R\$ milhões



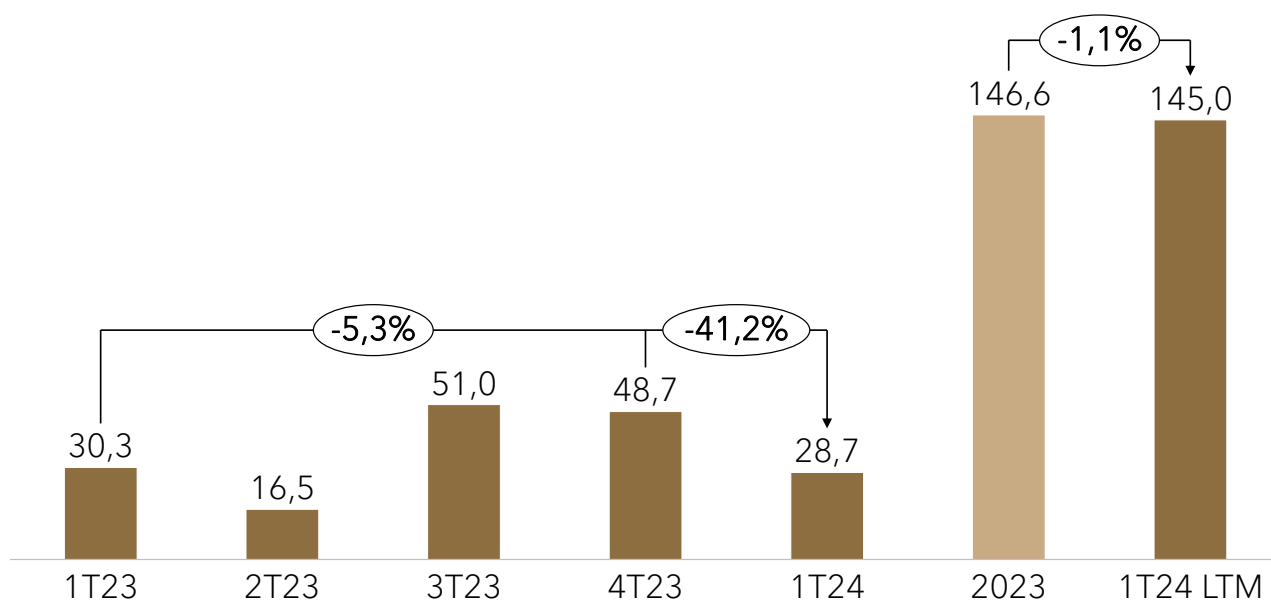
1T24 LTM x 2023 (Δ%)

1,3%	3,4%	-4,9%	0,7%	0,9%	146,5%	-5,9%	11,9%	-0,5%	-10,4%
------	------	-------	------	------	--------	-------	-------	-------	--------

Lucro Operacional e EBITDA Ajustado

EBITDA (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023	var.
Receita Líquida	250,89	238,16	5,3%	298,00	-15,8%	1.007,71	994,98	1,3%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(205,97)	(180,95)	13,8%	(229,46)	-10,2%	(770,06)	(745,04)	3,4%
Despesas Comerciais	(12,09)	(11,63)	3,9%	(16,05)	-24,7%	(54,06)	(53,61)	0,9%
Despesas Gerais e Administrativas	(22,21)	(21,57)	3,0%	(22,33)	-0,5%	(88,94)	(88,30)	0,7%
Outras despesas operacionais	7,26	0,51	1325,9%	7,75	-6,4%	11,36	4,61	146,5%
Lucro Operacional (Antes do Resultado Financeiro)	17,88	24,52	-27,1%	37,90	-52,8%	106,01	112,65	-5,9%
Despesas de Depreciação	0,86	0,72	19,2%	0,91	-5,5%	3,15	3,02	4,6%
EBITDA	18,74	25,24	-25,8%	38,82	-51,7%	109,16	115,66	-5,6%
Margem EBITDA	7,5%	10,6%	-3,1 p.p.	13,0%	-5,6 p.p.	10,8%	11,6%	-0,8 p.p.
Custo Financeiro	(9,94)	(5,06)	96,6%	(9,93)	0,1%	(35,79)	(30,91)	15,8%
EBITDA Ajustado²	28,68	30,30	-5,3%	48,75	-41,2%	144,96	146,58	-1,1%
Margem EBITDA Ajustada²	11,4%	12,7%	-1,3 p.p.	16,4%	-4,9 p.p.	14,4%	14,7%	-0,3 p.p.

EBITDA Ajustado² - Grupo Kallas (em R\$ milhões)



²: Ajustado por juros capitalizados



Endividamento

Dívida Líquida (em R\$ milhões)	1T24	4T23	var.	1T23	Var.
Empréstimos - Curto Prazo	57,21	103,95	-45,0%	152,02	-62,4%
Debêntures - Curto Prazo	77,48	51,40	50,7%	23,49	229,9%
Certificado de Recebível Imobiliário - Curto Prazo	16,60	16,19	2,5%	-	n.a
Empréstimos - Longo Prazo	137,54	112,56	22,2%	49,50	177,8%
Debêntures - Longo Prazo	71,74	102,15	-29,8%	126,91	-43,5%
Certificado de Recebível Imobiliário - Longo Prazo	113,49	109,25	3,9%	-	n.a
Dívida Bruta	474,05	495,50	-4,3%	351,91	34,7%
Caixa e Equivalente de Caixa	96,55	104,78	-7,9%	87,59	10,2%
Dívida Líquida	377,51	390,72	-3,4%	264,32	42,8%
Patrimônio Líquido	924,07	935,15	-1,2%	813,81	13,5%
Grau de Endividamento	0,41x	0,42x	-0,9 p.p.	0,32x	8,4 p.p.
Financiamento SFH	179,50	199,06	-9,8%	153,81	16,7%
Grau de Endividamento - Ex SFH	0,21x	0,20x	0,9 p.p.	0,14x	-13,6 p.p.

Geração / consumo de caixa

Geração / Consumo de caixa (em R\$ milhões)	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Variação de Caixa e Caixa Equivalente	(58,67)	84,28	(34,06)	(33,02)	(8,23)
Variação de Empréstimo e Financiamentos	(16,86)	14,25	(9,94)	(19,30)	21,76
Variação de Debênture	8,85	(5,45)	6,36	(4,06)	4,33
Variação de Certificado de Recebível Imobiliário	-	(125,19)	(4,90)	4,64	(4,65)
Geração / Consumo de caixa	(66,69)	(32,11)	(42,54)	(51,74)	13,21

Importante ressaltar que o consumo de caixa observado nos últimos trimestres tem, sobretudo, a figura de investimento. No primeiro trimestre de 2024, a companhia teve uma geração de caixa devido ao pagamento de parcelas das debêntures, aumento do caixa e redução das dívidas em SFH.

Para corroborar a mensagem acima e destacar a liquidez da companhia, podemos utilizar o seguinte Indicador:

$$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Não Circulante}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

O Indicador foi de 1,885x em 2023 e, ao final do 1T24, indicador foi de 1,884x, ou seja, ainda bem acima do patamar de 1x como referencial mínimo.



Contato RI

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

<http://ri.grupokallas.com.br/>

Equipe de RI

Matheus Kuhn, CFA - CFO

Rodrigo Nabarro - RI

João Felipe - RI



Anexos

Demonstração de Resultados

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO CONSOLIDADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	% Variação
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	250.885	238.156	5,3%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(205.965)	(180.946)	13,8%
LUCRO BRUTO	44.920	57.210	-21,5%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(22.210)	(21.570)	3,0%
Despesas comerciais	(12.090)	(11.632)	3,9%
Despesas de depreciação	(863)	(724)	19,2%
Resultado de equivalência patrimonial	5.186	2.996	73,1%
Outras receitas (despesas)	2.935	(1.763)	-266,5%
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	17.878	24.517	-27,1%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(5.274)	(3.679)	43,4%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	12.604	20.838	-39,5%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4.854)	(3.461)	40,2%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(279)	(1.778)	-84,3%
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	7.471	15.599	-52,1%
ATRIBUÍVEL AOS:			
Acionistas Controladores	7.110	11.839	-39,9%
Acionistas não Controladores	361	3.760	-90,4%
LUCRO POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - em Reais	52	108	-51,9%

Balanco Patrimonial

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	96.546	104.778
Clientes de incorporação	344.650	338.499
Cliente de obra	12.855	8.281
Adiantamentos a terceiros	8.777	4.366
Imóveis a comercializar	744.249	849.981
Depósitos judiciais	9.999	3.868
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE	1.217.076	1.309.773
NÃO CIRCULANTE		
Realizável a longo prazo -		
Clientes de incorporação	318.514	309.734
Imóveis a comercializar	214.465	134.135
Impostos a recuperar	10.174	10.518
Depósitos judiciais	-	5.768
Partes relacionadas	25.182	39.211
Outros créditos	14.442	27.859
	582.777	527.225
Investimentos	146.092	129.908
Imobilizado	14.321	14.602
Intangível	8.769	9.387
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	751.959	681.122
TOTAL DO ATIVO	1.969.035	1.990.895
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		
Fornecedores	49.003	37.156
Obrigações trabalhistas	10.228	8.365
Obrigações tributárias	5.579	6.134
Impostos diferidos	13.537	13.298
Adiantamentos de clientes	66.764	132.094
Distratos a pagar	3.893	3.403
Empréstimos e financiamentos	57.213	103.946
Debentures	77.479	51.398
Certificados de Recebíveis Imobiliários	16.599	16.189
Obrigações por aquisição de imóveis	7.019	9.225
Partes relacionadas	70.953	57.333
Provisão para perdas em controladas	2.311	1.926
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE	380.578	440.467
NÃO CIRCULANTE		
Impostos diferidos	12.510	12.168
Obrigações por aquisição de imóveis Permuta	233.777	174.154
Obrigações por aquisição de imóveis	42.965	46.486
Empréstimos e financiamentos	137.535	112.559
Debêntures	71.737	102.151
Certificados de Recebíveis Imobiliários	113.489	109.254
Dividendos a pagar	-	-
Provisões para riscos	28.868	28.570
Outras contas a pagar	23.508	29.938
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	664.389	615.280
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	817.826	817.826
Gastos com emissão de ações	(3.017)	(3.017)
Reservas de lucros	57.740	57.740
Lucros Acumulados	7.110	-
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	879.659	872.549
ATRIBUÍVEL AOS CONTROLADORES		
Participação de não controladores	44.409	62.599
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	924.068	935.148
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.969.035	1.990.895

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Informações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2024 e Relatório sobre a
Revisão de Informações Trimestrais

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Notas Explicativas

Divulgação de Resultados

1T24

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

www.ri.grupokallas.com.br

GRUPO
kallas



São Paulo, 07 de maio de 2024, a Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Grupo Kallas") apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2024 (1T24). As comparações referem-se ao trimestre anterior (4T23), ao mesmo período de 2023 (1T23) e ao acumulado dos últimos doze meses (1T24 LTM).

O GRUPO KALLAS

Kallas	Com foco em empreendimentos de alto e médio padrão, seu objetivo é desenvolver projetos que vivam em harmonia com o que está ao redor e que ajudem no desenvolvimento da cidade.
Kazzas	Com foco em empreendimentos de padrão econômico, tem como missão desenvolver e entregar empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade.
K'urb	Empresa especializada em loteamentos, voltada para o desenvolvimento de bairros planejados, com principal vocação residencial (primeira moradia), com toda a infraestrutura de comércio, lazer e serviços.
KV	Empresa intermediadora responsável pelas vendas dos empreendimentos da Companhia por meio da equipe de corretores altamente qualificados.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

R\$ 1.502,4 milhões Vendas Brutas 1T24 LTM +4,0% vs. 2023	39,1% 1T24 LTM VSO Grupo Kallas +5,2p.p. vs. 2023	R\$ 1.795,3 milhões 1T24 Estoque -24,0% vs. 4T23
R\$ 447,4 milhões Vendas Brutas 1T24 +14,9% vs. 1T23	R\$ 1.007,7 milhões Receita Líquida 1T24 LTM +1,3% vs. 2023	R\$ 13,2 milhões Geração de Caixa 1T24



Sumário

Mensagem da Administração	4
Principais Indicadores	5
Lançamentos	6
Venda Bruta	7
Velocidade de Vendas (VSO)	8
Distratos	9
Estoque	10
Landbank.....	12
Indicadores Financeiros	13
Receita Líquida	13
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	14
Lucro Bruto e Margem Bruta	15
Despesas Comerciais	16
Despesas Gerais e Administrativas.....	17
Lucro Líquido e Margem Líquida	18
Lucro Operacional e EBITDA Ajustado	19
Endividamento	20
Geração / consumo de caixa	21
Contato RI.....	22
Anexos	23
Demonstração de Resultados	24
Balanço Patrimonial.....	25

Mensagem da Administração

O Grupo Kallas apresentou seu recorde de vendas em primeiro trimestre do ano, totalizando R\$ 447,4 milhões, mesmo sem realizar lançamentos no trimestre. Este desempenho se deu por meio da campanha de vendas e o sucesso demonstra a liquidez dos produtos do Grupo.

Como impacto nos resultados operacionais, o Grupo Kallas apresentou no 1T24 LTM, vale destacar, uma VSO de 39,1%, aumento de 5,2 p.p no acumulado dos doze meses, e a redução do estoque em 24,0% no 1T24 comparado ao 4T23. As vendas brutas totalizaram R\$ 1.502,4 milhões, um crescimento de 4,0% comparado com o ano de 2023.

Sob a ótica do resultado, as safras impactadas pela alta inflacionária e escassez dos insumos de obra, associada aos desafios de mão de obra, foram os principais responsáveis pela redução das margens. Por outro lado, nossa receita operacional segue em crescimento, devido à ampliação das receitas com vendas de imóveis, validando a tese e os investimentos realizados pelo Grupo em suas incorporações.

O Grupo Kallas segue otimista em relação a normalização da cadeia de insumos e mão de obra para os próximos períodos, e olhando para o futuro, a Margem REF observada é de 33,9% sem considerar os impostos, AVP - Ajuste a Valor Presente e provisões para distrato.

A KV segue como nosso principal canal de vendas com participação de 90,8% nas vendas do Grupo Kallas no acumulado dos últimos doze meses.

O landbank encerrou o primeiro trimestre de 2024 com R\$4,1 bilhões em VGV Potencial.

O Grupo Kallas entende que está bem estruturado, confia em seu corpo diretivo e colaboradores para continuar sua trajetória de mais de 40 anos de resultados positivos.

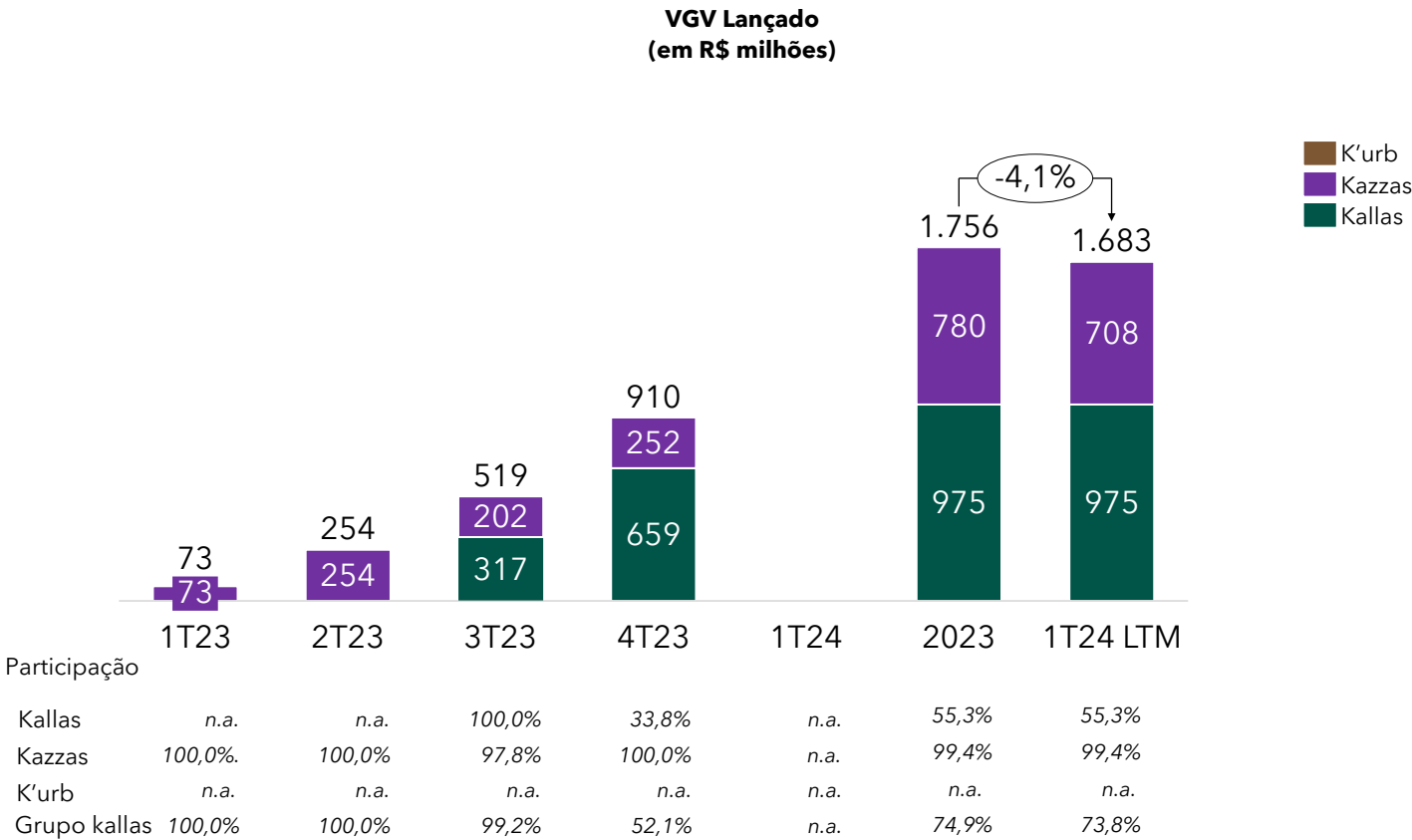


Principais Indicadores

	1T24	1T23	Var. (%)	4T23	Var. (%)	1T24 LTM	2023	Var. (%)
Operacionais								
Lançamentos								
Número de Empreendimentos Lançados	-	2	-100,0%	3	-100,0%	8	10	-20,0%
Unidades Lançadas	-	509	-100,0%	1.388	-100,0%	3.209	3.718	-13,7%
VGW Lançado (R\$ milhões)	-	72,74	-100,0%	910,30	-100,0%	1.682,91	1.755,65	-4,1%
VGW Lançado Ex. Permuta (R\$ milhões)	-	72,74	-100,0%	839,77	-100,0%	1.607,99	1.680,73	-4,3%
VGW Lançado Grupo Kallas (R\$ milhões)	-	72,74	-100,0%	473,91	-100,0%	1.242,13	1.314,87	-5,5%
Participação Grupo Kallas	n.a	100,0%	n.a	52,1%	n.a	73,8%	74,9%	-1,1 p.p.
Vendas Contratadas								
Unidades Vendidas	1.161	1.129	2,8%	1.124	3,3%	3.972	3.940	0,8%
Vendas Contratadas Total (R\$ milhões)	447,37	389,36	14,9%	473,53	-5,5%	1.502,38	1.444,37	4,0%
Vendas Contratadas Grupo Kallas (R\$ milhões)	366,73	350,98	4,5%	377,31	-2,8%	1.264,39	1.248,63	1,3%
Participação Grupo Kallas	82,0%	90,1%	-8,2 p.p.	79,7%	2,3 p.p.	84,2%	86,4%	-2,3 p.p.
Vendas Líquidas								
Vendas Líquidas Total (R\$ milhões)	400,61	335,47	19,4%	424,20	-5,6%	1.307,77	1.242,62	5,2%
Vendas Líquidas Grupo Kallas (R\$ milhões)	325,56	301,75	7,9%	331,28	-1,7%	1.090,58	1.066,77	2,2%
Participação do Grupo Kallas	81,3%	89,9%	-8,7 p.p.	78,1%	3,2 p.p.	83,4%	85,8%	-2,5 p.p.
Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	250,89	238,16	5,3%	298,00	-15,8%	1.007,71	994,98	1,3%
Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)	54,86	62,27	-11,9%	78,46	-30,1%	273,45	280,85	-2,6%
Margem Bruta Ajustada	21,9%	26,1%	-4,3 p.p.	26,3%	-4,5 p.p.	27,1%	28,2%	-1,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ milhões)	7,47	15,60	-52,1%	24,13	-69,0%	69,86	77,99	-10,4%
Margem Líquida	3,0%	6,5%	-3,6 p.p.	8,1%	-5,1 p.p.	6,9%	7,8%	-0,9 p.p.

Lançamentos

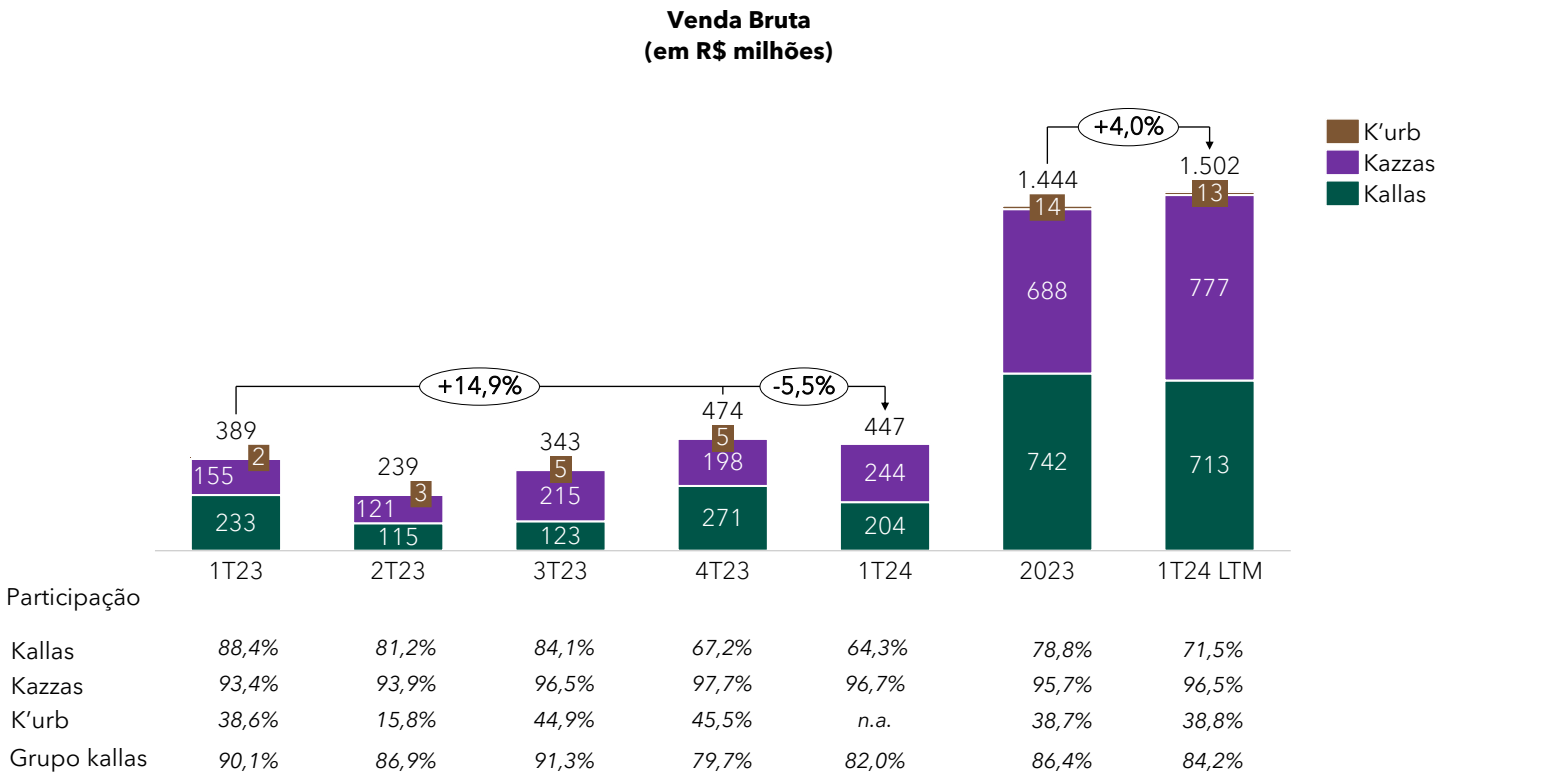
No trimestre não foram realizados lançamentos.





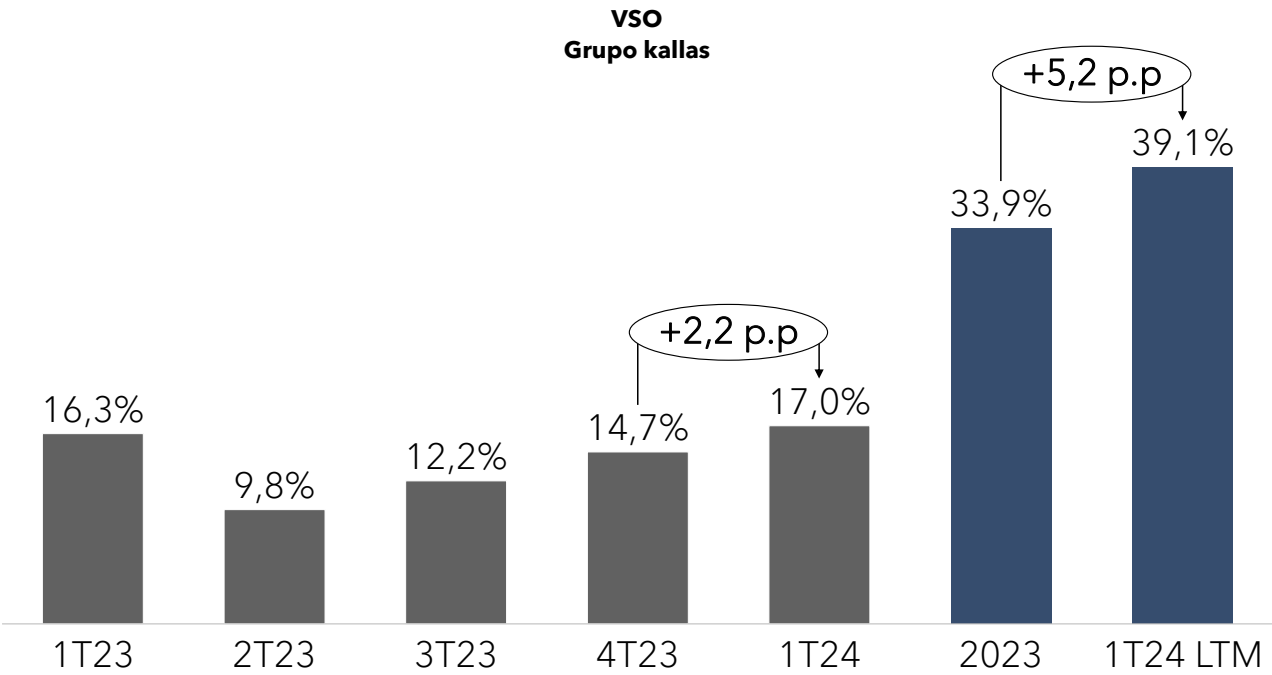
Venda Bruta

Atingimos Vendas Brutas de R\$ 447,4 milhões, um aumento de 14,9% em comparação com o 1T23. Podemos observar entre as marcas, um bom equilíbrio nas vendas, sendo a Kazzas responsável por R\$ 244 milhões e, a Kallas, responsável por R\$ 204 milhões.



Velocidade de Vendas (VSO)

A VSO (Velocidade de Vendas) do Grupo Kallas foi de 39,1% nos últimos doze meses. Em comparação com o ano de 2023, observou-se um aumento de 5,2 p.p, devido ao alto volume de vendas no 1T24.

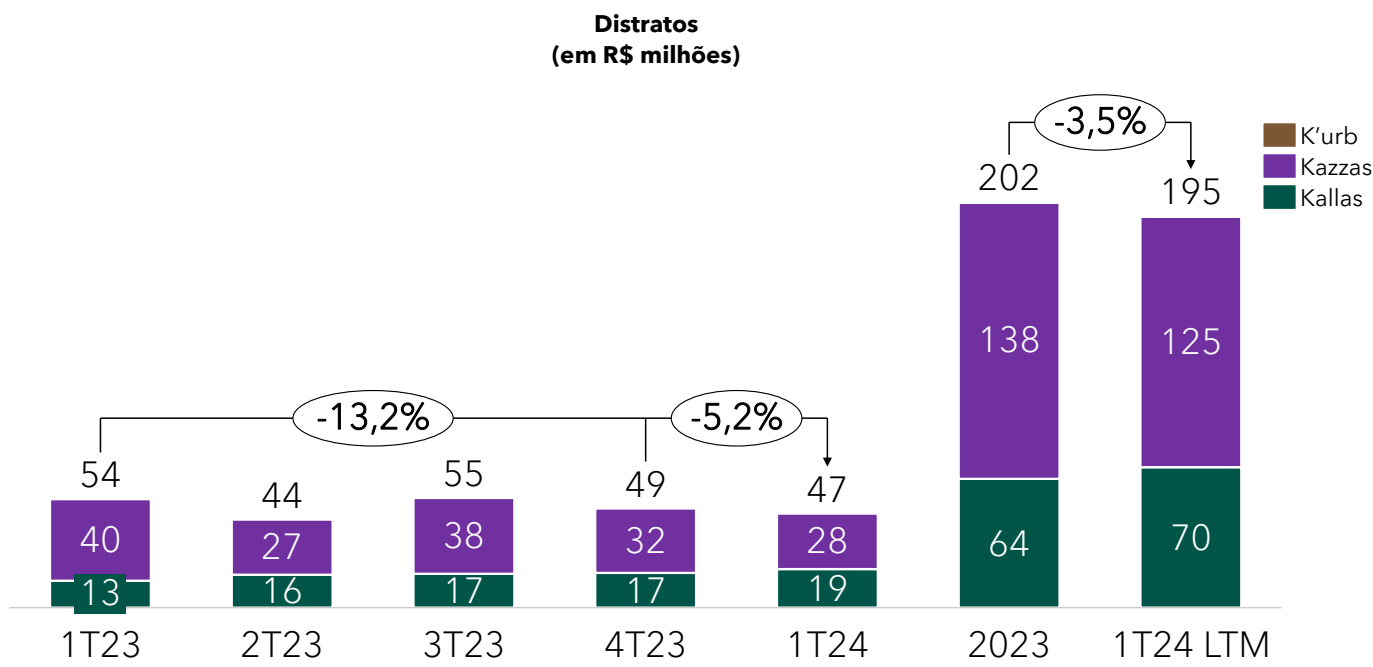


VSO							
Kallas	21,5%	12,9%	10,6%	17,0%	16,2%	35,2%	38,6%
Kazzas	12,0%	8,1%	13,8%	12,5%	18,7%	33,2%	40,5%
K'urb	2,0%	3,8%	7,0%	7,1%	n.a.	17,3%	17,0%

Distratos

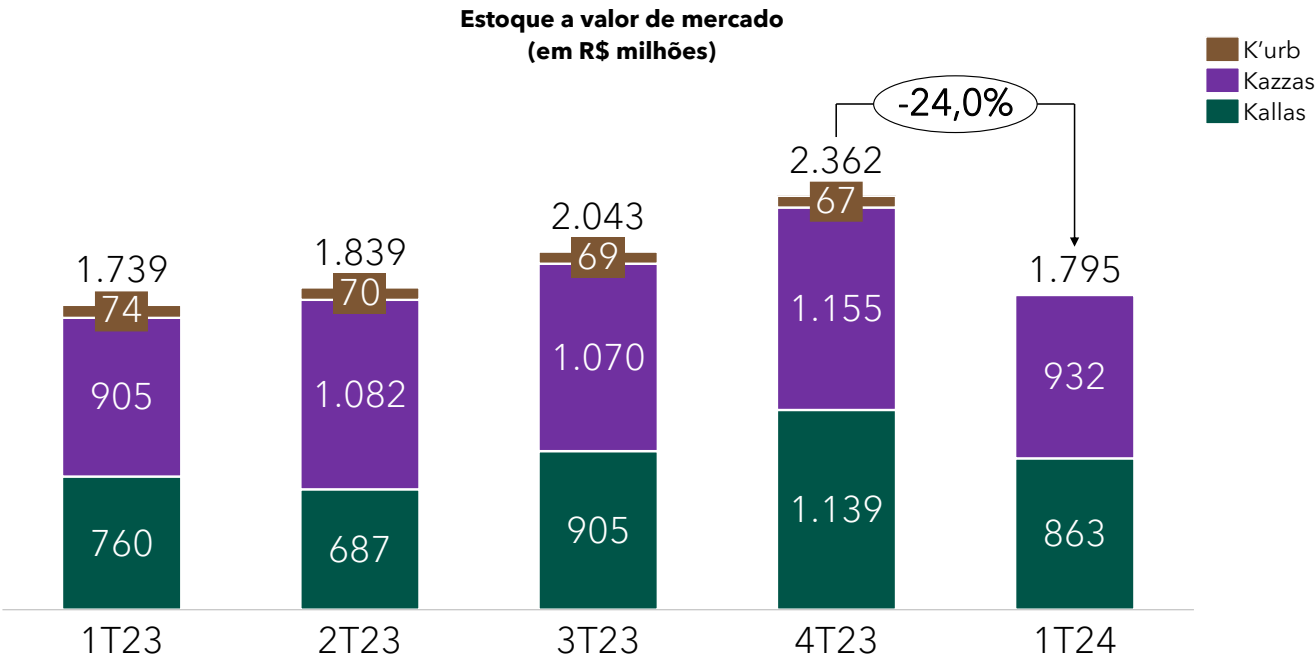
Nos últimos doze meses, o volume de distratos atingiu R\$194,6 milhões representando redução de 3,5% em comparação ao ano de 2023.

Vale destacar que houve uma redução importante, de 13,2%, nos distratos entre o 1T23 e 1T24, conforme observado abaixo:



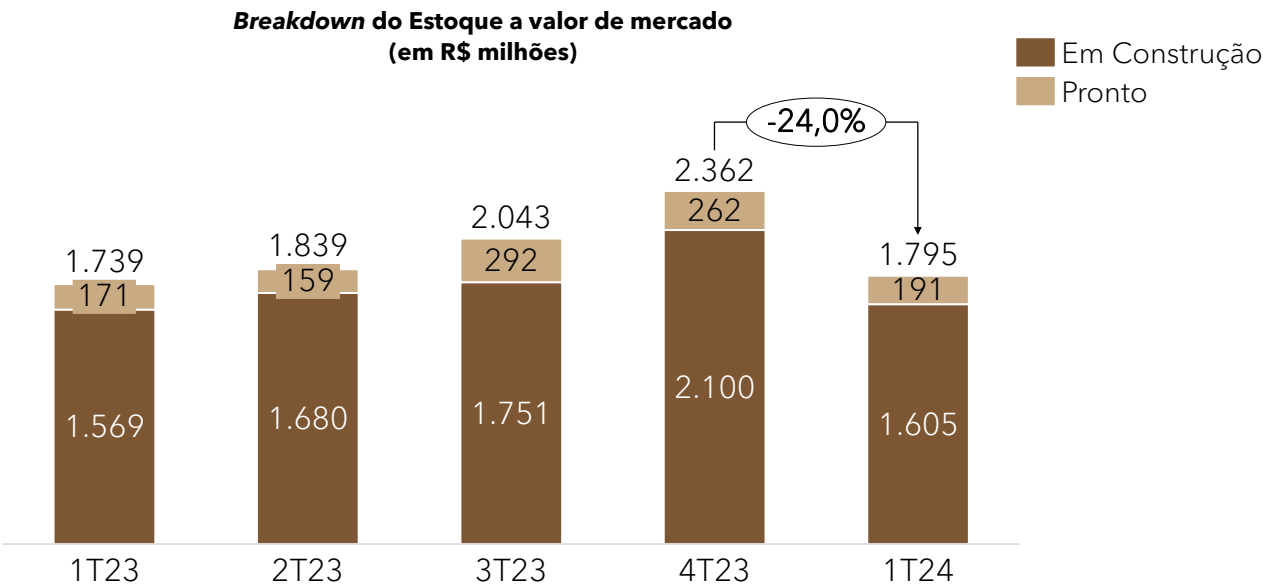
Estoque

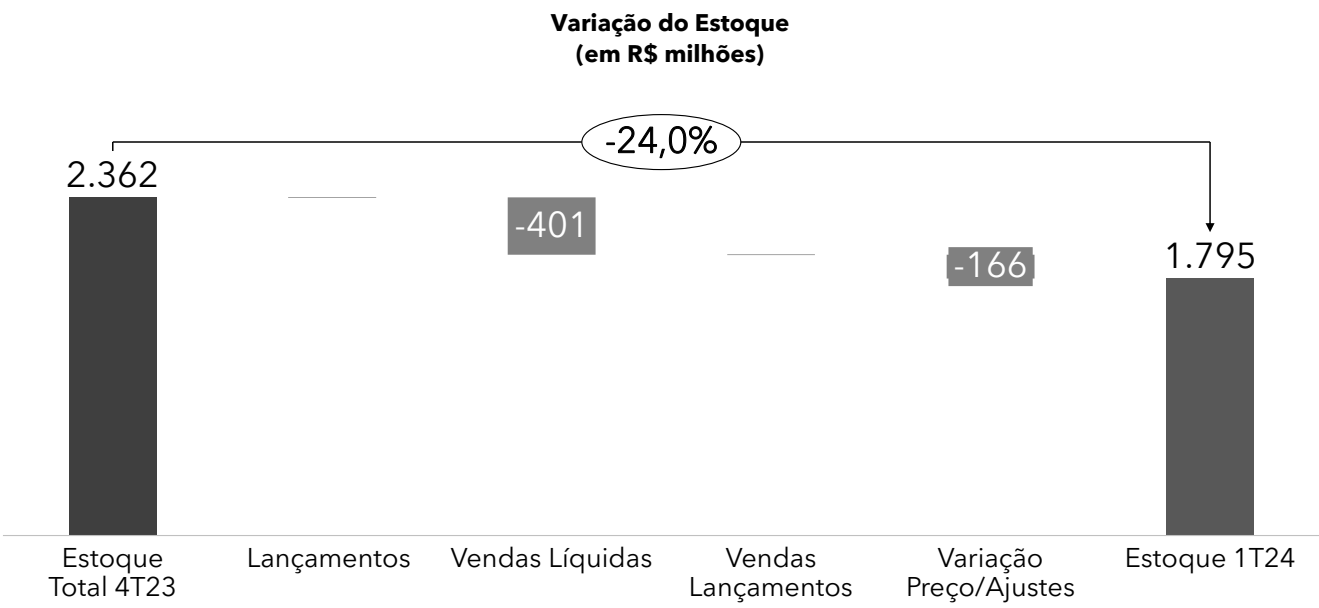
No primeiro trimestre de 2024, o Grupo Kallas encerrou com um volume de estoque avaliado em aproximadamente R\$ 1,8 bilhão.



Estoque próprio 85,2% 87,5% 89,1% 80,7% 82,7%

O estoque pronto do Grupo Kallas, conforme o gráfico abaixo, passou de R\$262,0 milhões no 4T23 para R\$190,6 milhões no 1T24. O estoque pronto atingiu 10,6%, nível considerado saudável pela companhia.

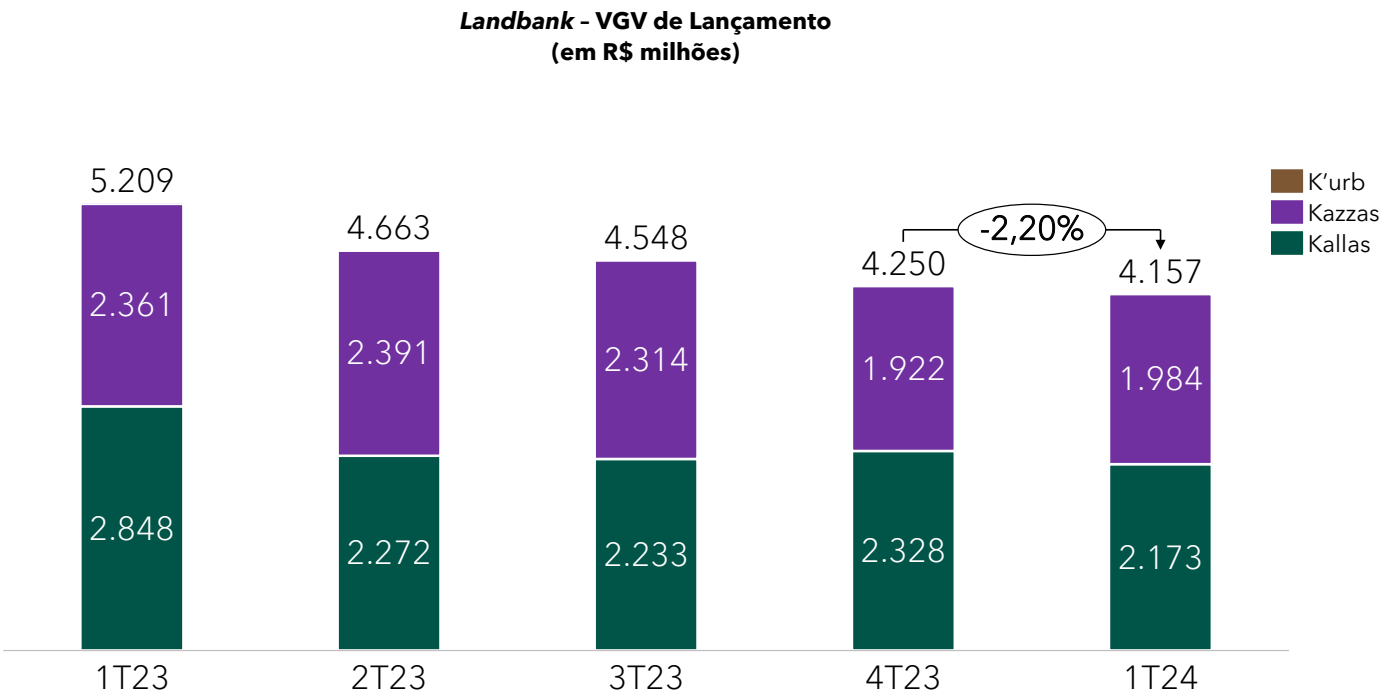




*VGV lançado excluindo as permutas

Landbank

No primeiro trimestre de 2024, a companhia encerrou o seu banco de terrenos com R\$4,1 bilhões em VGV Potencial, como apresentado no gráfico abaixo:



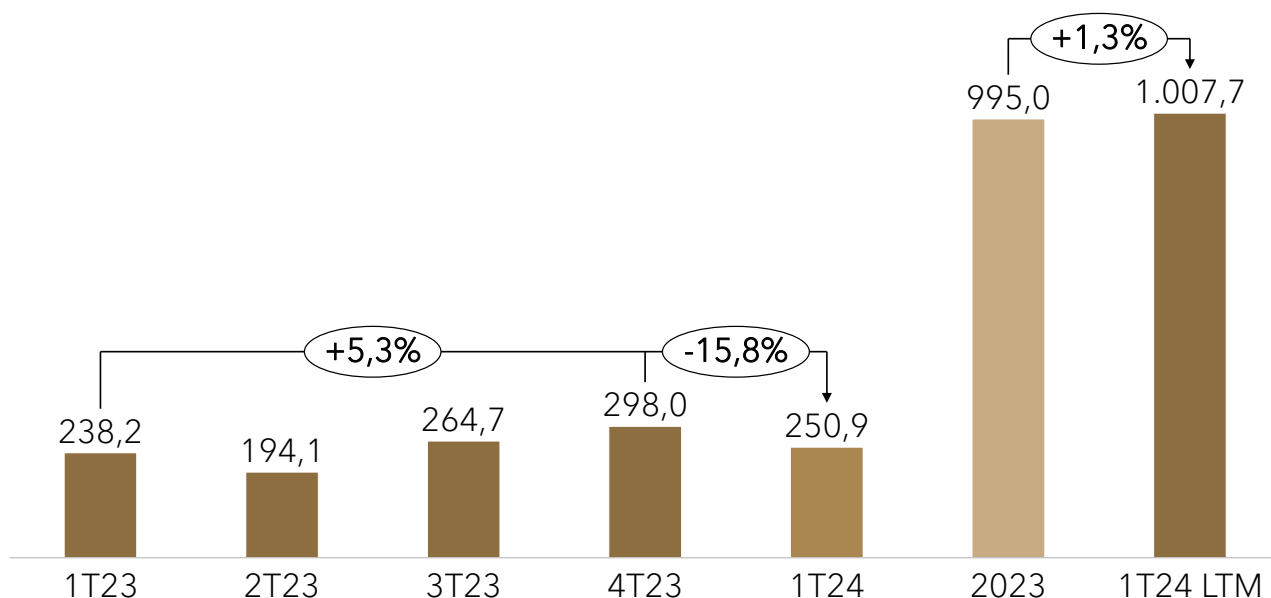
A companhia mantém sua estratégia de equilíbrio entre as marcas Kallas e Kazzas, o que pode ser observado pela distribuição proporcional do Landbank, conforme gráfico acima.

Indicadores Financeiros

Receita Líquida

Receita Líquida (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023	var.
Receita operacional bruta com venda de imóveis	241,83	233,94	3,4%	308,91	-21,7%	1.000,37	992,49	0,8%
Receita operacional bruta com prestação de serviços, comissões e corretagens	11,62	14,20	-18,2%	13,97	-16,8%	56,07	58,66	-4,4%
Outras Receitas	1,44	1,75	-17,6%	1,08	34,1%	5,00	5,31	-5,8%
(-) Deduções da Receita	3,03	(5,84)	-151,8%	(18,68)	-116,2%	(27,21)	(36,08)	-24,6%
(-) Impostos incidentes	(7,04)	(5,90)	19,3%	(7,27)	-3,2%	(26,53)	(25,39)	4,5%
Receita operacional líquida	250,89	238,16	5,3%	298,00	-15,8%	1.007,71	994,98	1,3%

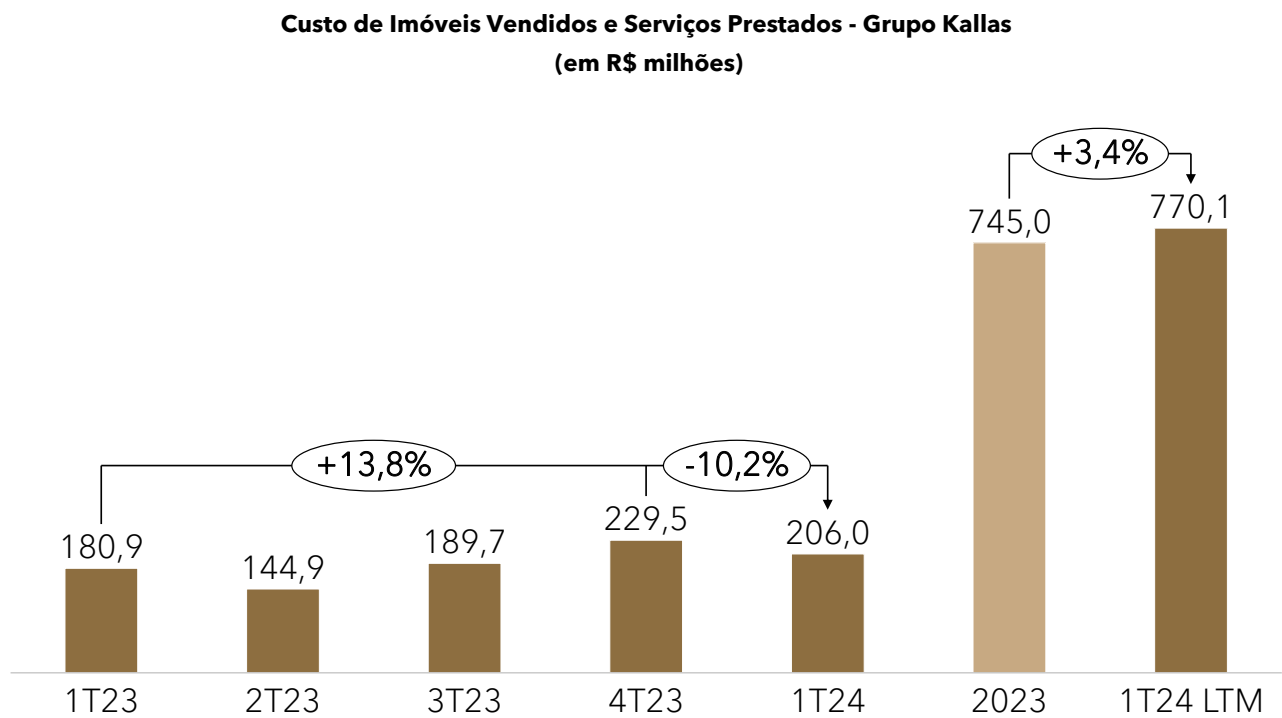
Receita Líquida - Grupo Kallas (em R\$ milhões)



O aumento de 1,3% da receita líquida na comparação com ano de 2023 é resultado do crescimento da receita de 5,3% entre 1T24 e 1T23.

O reconhecimento da receita é feito de acordo com o andamento do POC (*Percentage of Completion*) por isso observamos ainda um descasamento entre o patamar de vendas e a receita líquida.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

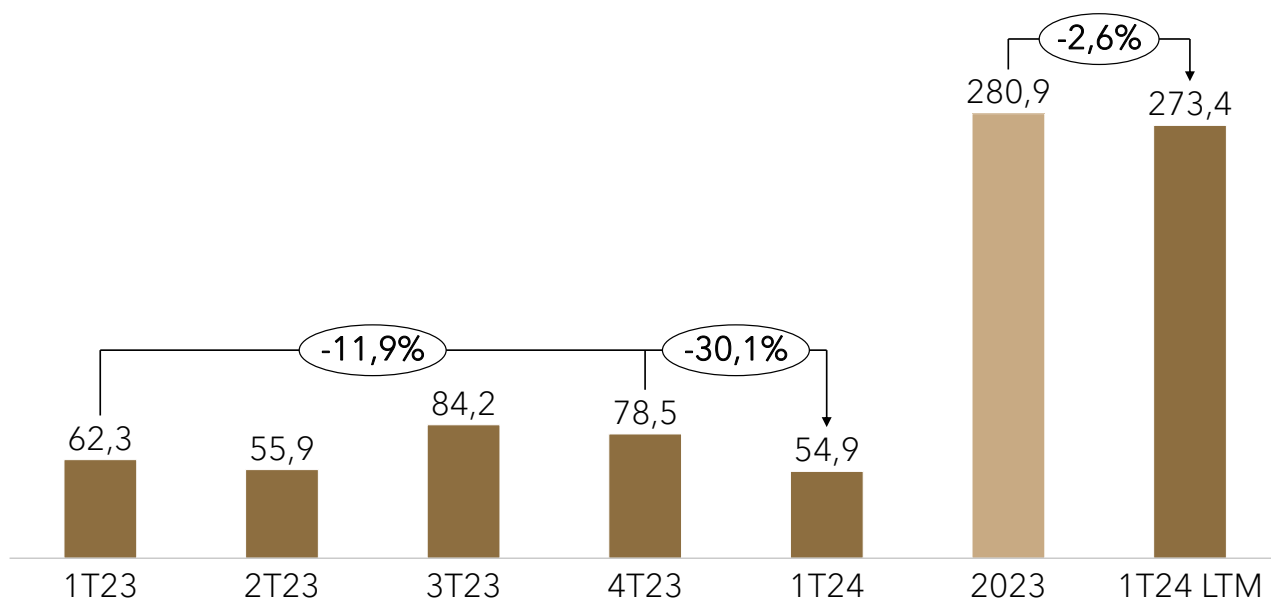


O crescimento em comparação ao ano de 2023 é explicado não só pelo crescimento operacional iniciado em 2019 e 2020, de acordo com o andamento do POC (*Percentage of Completion*) mas também pelo expressivo aumento de preço dos insumos essenciais, que foram parcialmente refletidos no INCC nos últimos períodos, além do desafio de mão de obra.

Lucro Bruto e Margem Bruta

Lucro Bruto (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023
Receita Líquida	250,89	238,16	5,3%	298,00	-15,8%	1.007,71	994,98
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(205,97)	(180,95)	13,8%	(229,46)	-10,2%	(770,06)	(745,04)
Lucro Bruto	44,92	57,21	-21,5%	68,53	-34,5%	237,65	249,94
Margem Bruta	17,9%	24,0%	-6,1 p.p.	23,0%	-5,1 p.p.	23,6%	25,1%
Custo Financeiro	(9,94)	(5,06)	96,6%	(9,93)	0,1%	(35,79)	(30,91)
Lucro bruto Ajustado ¹	54,86	62,27	-11,9%	78,46	-30,1%	273,45	280,85
Margem Bruta Ajustada ¹	21,9%	26,1%	-4,3 p.p.	26,3%	-4,5 p.p.	27,1%	28,2%

Lucro Bruto Ajustado (em R\$ Milhões) - Grupo Kallas



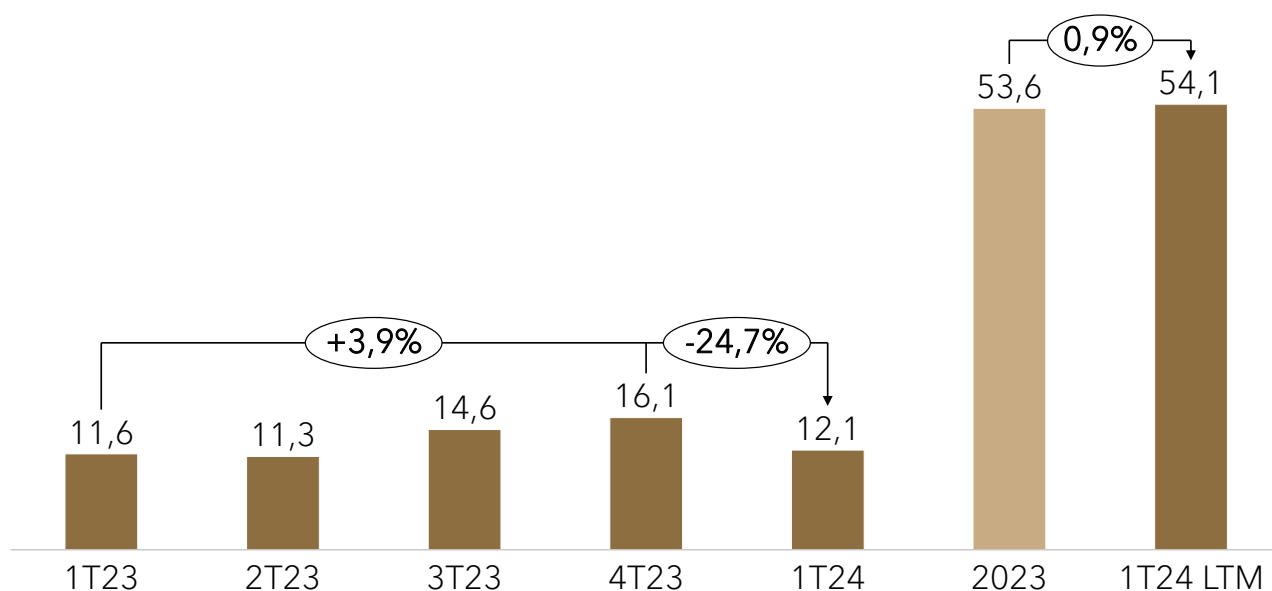
¹: Ajustado por juros capitalizados

Despesas Comerciais

No 1T24LTM, o indicador “despesas comerciais/receita líquida” se manteve em linha em comparação ao ano anterior.

Despesas Comerciais (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023	var.
Despesas com Comissões e Corretagens	1,58	0,54	195,5%	1,04	52,0%	3,40	2,36	44,5%
Despesas com Estande de Vendas	3,13	3,79	-17,4%	4,76	-34,3%	17,94	18,60	-3,5%
Despesas com Propaganda e Publicidade	6,69	6,47	3,3%	9,40	-28,8%	29,74	29,52	0,7%
Outras Despesas com Marketing	0,69	0,84	-17,6%	0,85	-19,1%	2,98	3,13	-4,7%
Total	12,09	11,63	3,9%	16,05	-24,7%	54,06	53,61	0,9%
Despesas Comerciais / Receita Líquida	4,8%	4,9%	-0,1 p.p.	5,4%	-0,6 p.p.	5,4%	5,4%	0,0 p.p.

Despesas Comerciais - Grupo Kallas (em R\$ milhões)



Esta redução é explicada pela frente iniciada em 2022 visando uma gestão mais eficiente das despesas que, segue registrando redução do patamar de despesas comerciais.

E, além disso, o indicador de despesas comerciais sobre receita líquida também registrou uma redução como reflexo da evolução da Receita Líquida, que em regime, irá se aproximar do patamar de Vendas equalizando o indicador operacional.

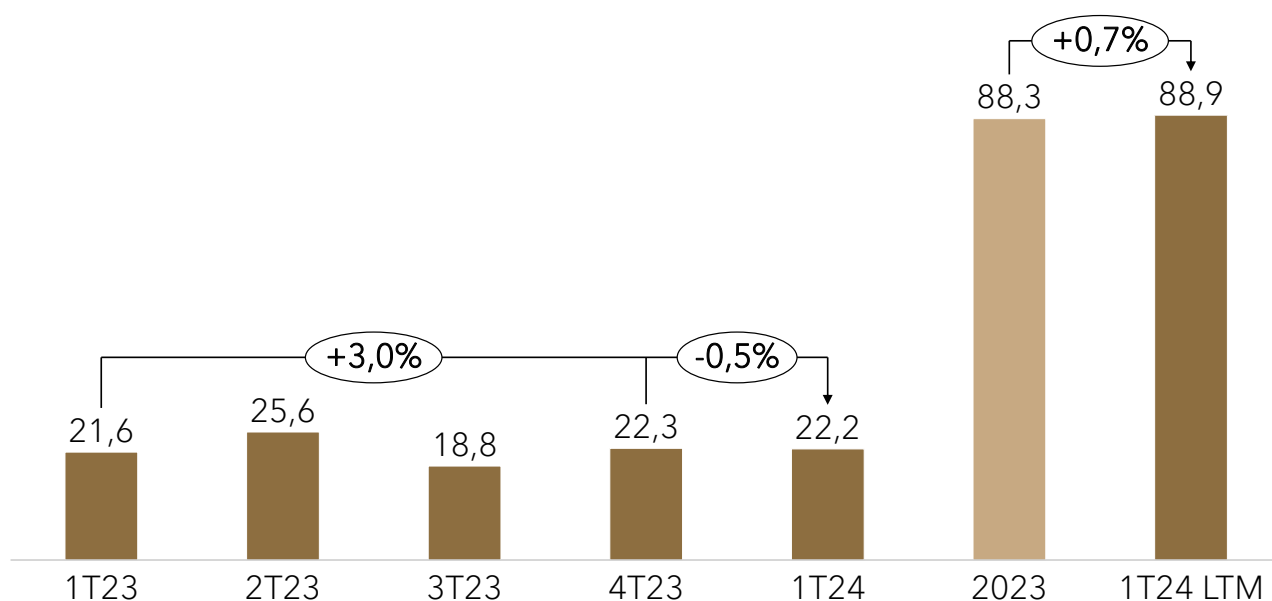
Despesas Gerais e Administrativas

No 1T24 LTM, embora tenha apresentado um aumento de 0,7% das despesas gerais e administrativas, o indicador "G&A/receita líquida" se manteve em linha comparado ao ano de 2023. Este efeito é resultado de uma estratégia de crescimento operacional iniciado em 2019, e valida os investimentos contínuos realizados pela companhia.

Atualmente, o patamar do indicador "G&A/receita líquida" é também mais elevado, pois não há consolidação dos projetos com participação minoritária.

Despesas Gerais e Administrativas (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023	var.
Despesas com Mão de Obra	9,52	10,04	-5,2%	8,94	6,4%	36,60	37,12	-1,4%
Despesas com Terceiros	11,18	9,69	15,4%	12,56	-11,0%	47,45	45,95	3,2%
Despesas com Imóveis Concluídos	1,52	1,85	-18,0%	0,83	83,4%	4,89	5,22	-6,4%
Total	22,21	21,57	3,0%	22,33	-0,5%	88,94	88,30	0,7%
Despesas Gerais e Administrativas / Receita Líquida	8,9%	9,1%	-0,2 p.p.	7,5%	1,4 p.p.	8,8%	8,9%	0,0 p.p.

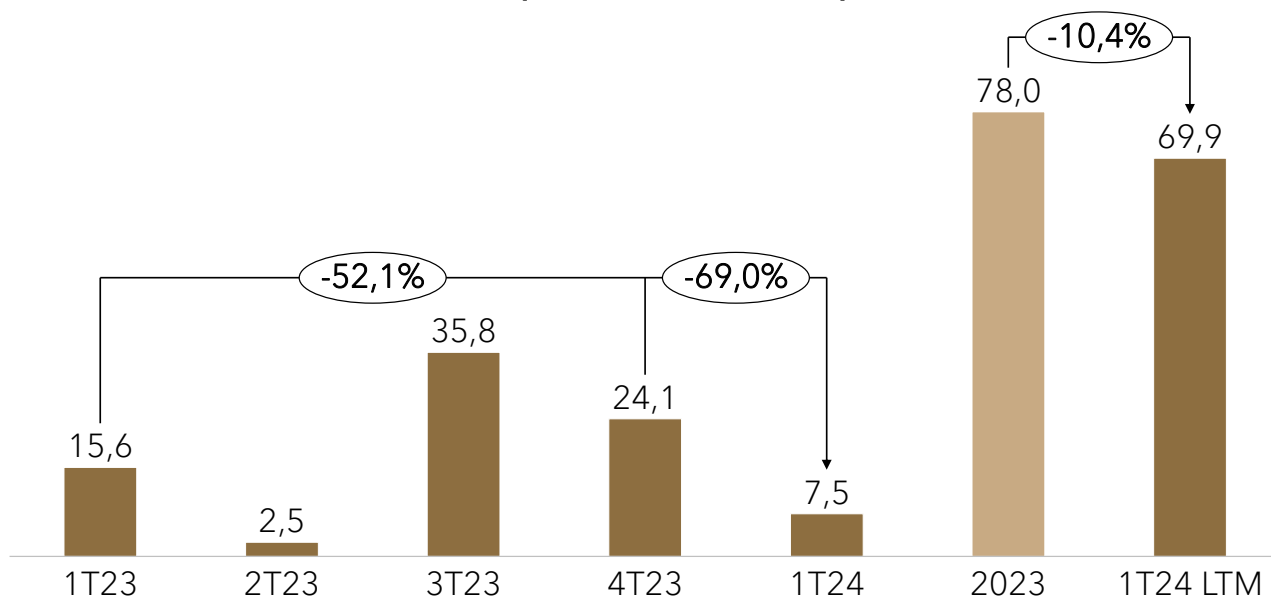
Despesas Gerais e Administrativas - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



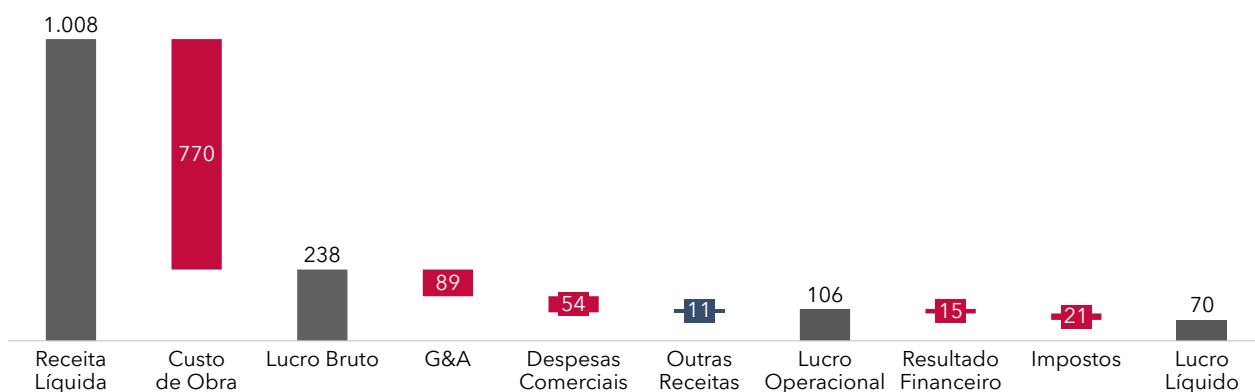
Lucro Líquido e Margem Líquida

Lucro Líquido (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023	var.
Lucro Bruto	44,92	57,21	-21,5%	68,53	-34,5%	237,65	249,94	-4,9%
Despesas Operacionais	(27,04)	(32,69)	-17,3%	(30,63)	-11,7%	(131,64)	(137,29)	-4,1%
Resultado Financeiro	(5,27)	(3,68)	43,4%	(7,67)	-31,2%	(14,95)	(13,35)	11,9%
Impostos	(5,13)	(5,24)	-2,0%	(6,10)	-15,9%	(21,20)	(21,31)	-0,5%
Lucro Líquido	7,47	15,60	-52,1%	24,13	-69,0%	69,86	77,99	-10,4%
Margem Líquida	3,0%	6,5%	-3,6 p.p.	8,1%	-5,1 p.p.	6,9%	7,8%	-0,9 p.p.

Lucro Líquido (em R\$ milhões) - Grupo Kallas



Demonstrações de Resultado para o ano de 2023 - R\$ milhões



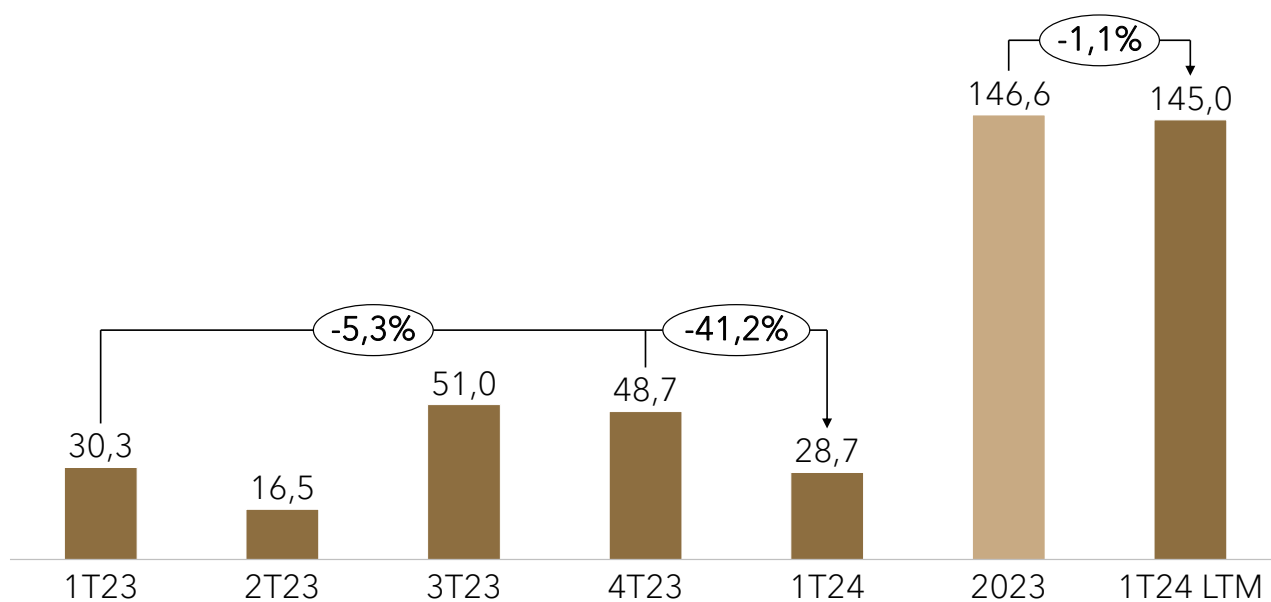
1T24 LTM x 2023 (Δ%)

1,3% 3,4% -4,9% 0,7% 0,9% 146,5% -5,9% 11,9% -0,5% -10,4%

Lucro Operacional e EBITDA Ajustado

EBITDA (em R\$ milhões)	1T24	1T23	var.	4T23	var.	1T24 LTM	2023	var.
Receita Líquida	250,89	238,16	5,3%	298,00	-15,8%	1.007,71	994,98	1,3%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(205,97)	(180,95)	13,8%	(229,46)	-10,2%	(770,06)	(745,04)	3,4%
Despesas Comerciais	(12,09)	(11,63)	3,9%	(16,05)	-24,7%	(54,06)	(53,61)	0,9%
Despesas Gerais e Administrativas	(22,21)	(21,57)	3,0%	(22,33)	-0,5%	(88,94)	(88,30)	0,7%
Outras despesas operacionais	7,26	0,51	1325,9%	7,75	-6,4%	11,36	4,61	146,5%
Lucro Operacional (Antes do Resultado Financeiro)	17,88	24,52	-27,1%	37,90	-52,8%	106,01	112,65	-5,9%
Despesas de Depreciação	0,86	0,72	19,2%	0,91	-5,5%	3,15	3,02	4,6%
EBITDA	18,74	25,24	-25,8%	38,82	-51,7%	109,16	115,66	-5,6%
Margem EBITDA	7,5%	10,6%	-3,1 p.p.	13,0%	-5,6 p.p.	10,8%	11,6%	-0,8 p.p.
Custo Financeiro	(9,94)	(5,06)	96,6%	(9,93)	0,1%	(35,79)	(30,91)	15,8%
EBITDA Ajustado²	28,68	30,30	-5,3%	48,75	-41,2%	144,96	146,58	-1,1%
Margem EBITDA Ajustada²	11,4%	12,7%	-1,3 p.p.	16,4%	-4,9 p.p.	14,4%	14,7%	-0,3 p.p.

EBITDA Ajustado² - Grupo Kallas (em R\$ milhões)



²: Ajustado por juros capitalizados



Divulgação de Resultados | 1T24

Endividamento

Dívida Líquida (em R\$ milhões)	1T24	4T23	var.	1T23	Var.
Empréstimos - Curto Prazo	57,21	103,95	-45,0%	152,02	-62,4%
Debêntures - Curto Prazo	77,48	51,40	50,7%	23,49	229,9%
Certificado de Recebível Imobiliário - Curto Prazo	16,60	16,19	2,5%	-	n.a
Empréstimos - Longo Prazo	137,54	112,56	22,2%	49,50	177,8%
Debêntures - Longo Prazo	71,74	102,15	-29,8%	126,91	-43,5%
Certificado de Recebível Imobiliário - Longo Prazo	113,49	109,25	3,9%	-	n.a
Dívida Bruta	474,05	495,50	-4,3%	351,91	34,7%
Caixa e Equivalente de Caixa	96,55	104,78	-7,9%	87,59	10,2%
Dívida Líquida	377,51	390,72	-3,4%	264,32	42,8%
Patrimônio Líquido	924,07	935,15	-1,2%	813,81	13,5%
Grau de Endividamento	0,41x	0,42x	-0,9 p.p.	0,32x	8,4 p.p.
Financiamento SFH	179,50	199,06	-9,8%	153,81	16,7%
Grau de Endividamento - Ex SFH	0,21x	0,20x	0,9 p.p.	0,14x	-13,6 p.p.



Geração / consumo de caixa

Geração / Consumo de caixa (em R\$ milhões)	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Variação de Caixa e Caixa Equivalente	(58,67)	84,28	(34,06)	(33,02)	(8,23)
Variação de Empréstimo e Financiamentos	(16,86)	14,25	(9,94)	(19,30)	21,76
Variação de Debênture	8,85	(5,45)	6,36	(4,06)	4,33
Variação de Certificado de Recebível Imobiliário	-	(125,19)	(4,90)	4,64	(4,65)
Geração / Consumo de caixa	(66,69)	(32,11)	(42,54)	(51,74)	13,21

Importante ressaltar que o consumo de caixa observado nos últimos trimestres tem, sobretudo, a figura de investimento. No primeiro trimestre de 2024, a companhia teve uma geração de caixa devido ao pagamento de parcelas das debêntures, aumento do caixa e redução das dívidas em SFH.

Para corroborar a mensagem acima e destacar a liquidez da companhia, podemos utilizar o seguinte Indicador:

$$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Não Circulante}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

O Indicador foi de 1,885x em 2023 e, ao final do 1T24, indicador foi de 1,884x, ou seja, ainda bem acima do patamar de 1x como referencial mínimo.



Contato RI

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

<http://ri.grupokallas.com.br/>

Equipe de RI

Matheus Kuhn, CFA - CFO

Rodrigo Nabarro - RI

João Felipe - RI



Anexos

Demonstração de Resultados

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO CONSOLIDADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2023 a 31/03/2023	% Variação
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	250.885	238.156	5,3%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(205.965)	(180.946)	13,8%
LUCRO BRUTO	44.920	57.210	-21,5%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(22.210)	(21.570)	3,0%
Despesas comerciais	(12.090)	(11.632)	3,9%
Despesas de depreciação	(863)	(724)	19,2%
Resultado de equivalência patrimonial	5.186	2.996	73,1%
Outras receitas (despesas)	2.935	(1.763)	-266,5%
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	17.878	24.517	-27,1%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(5.274)	(3.679)	43,4%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	12.604	20.838	-39,5%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4.854)	(3.461)	40,2%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(279)	(1.778)	-84,3%
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	7.471	15.599	-52,1%
ATRIBUÍVEL AOS:			
Acionistas Controladores	7.110	11.839	-39,9%
Acionistas não Controladores	361	3.760	-90,4%
LUCRO POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - em Reais	52	108	-51,9%

Balanco Patrimonial

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	96.546	104.778
Clientes de incorporação	344.650	338.499
Cliente de obra	12.855	8.281
Adiantamentos a terceiros	8.777	4.366
Imóveis a comercializar	744.249	849.981
Depósitos judiciais	9.999	3.868
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE	1.217.076	1.309.773
NÃO CIRCULANTE		
Realizável a longo prazo -		
Clientes de incorporação	318.514	309.734
Imóveis a comercializar	214.465	134.135
Impostos a recuperar	10.174	10.518
Depósitos judiciais	-	5.768
Partes relacionadas	25.182	39.211
Outros créditos	14.442	27.859
	582.777	527.225
Investimentos	146.092	129.908
Imobilizado	14.321	14.602
Intangível	8.769	9.387
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	751.959	681.122
TOTAL DO ATIVO	1.969.035	1.990.895
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		
Fornecedores	49.003	37.156
Obrigações trabalhistas	10.228	8.365
Obrigações tributárias	5.579	6.134
Impostos diferidos	13.537	13.298
Adiantamentos de clientes	66.764	132.094
Distratos a pagar	3.893	3.403
Empréstimos e financiamentos	57.213	103.946
Debentures	77.479	51.398
Certificados de Recebíveis Imobiliários	16.599	16.189
Obrigações por aquisição de imóveis	7.019	9.225
Partes relacionadas	70.953	57.333
Provisão para perdas em controladas	2.311	1.926
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE	380.578	440.467
NÃO CIRCULANTE		
Impostos diferidos	12.510	12.168
Obrigações por aquisição de imóveis Permuta	233.777	174.154
Obrigações por aquisição de imóveis	42.965	46.486
Empréstimos e financiamentos	137.535	112.559
Debêntures	71.737	102.151
Certificados de Recebíveis Imobiliários	113.489	109.254
Dividendos a pagar	-	-
Provisões para riscos	28.868	28.570
Outras contas a pagar	23.508	29.938
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	664.389	615.280
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	817.826	817.826
Gastos com emissão de ações	(3.017)	(3.017)
Reservas de lucros	57.740	57.740
Lucros Acumulados	7.110	-
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	879.659	872.549
ATRIBUÍVEL AOS CONTROLADORES		
Participação de não controladores	44.409	62.599
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	924.068	935.148
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.969.035	1.990.895

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Kallas Incorporações e Construções S.A.

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais referidas anteriormente não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

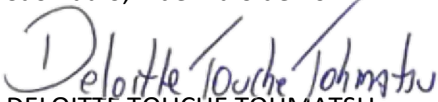
Ênfase*Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil*

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias referidas anteriormente incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

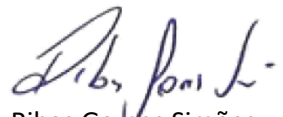
São Paulo, 7 de maio de 2024



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Auditores Independentes Ltda.

CRC nº 2 SP 011609/O-8



Ribas Gomes Simões

Contador

CRC nº 1 SP 289690/O-0

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	10.328	23.016	96.546	104.778	Fornecedores		3.422	2.421	49.003	37.156
Clientes de incorporação	5	-	-	344.650	338.499	Obrigações trabalhistas	9	10.060	8.200	10.228	8.365
Prestação de serviços a receber	5	9.797	4.441	12.855	8.281	Obrigações tributárias	10.2	549	556	5.579	6.134
Adiantamentos a terceiros		6.333	1.447	8.777	4.366	Impostos diferidos	10.3	-	-	13.537	13.298
Imóveis a comercializar	6	-	-	744.249	849.981	Adiantamentos de clientes Permuta	13	-	-	66.764	132.094
Depósitos judiciais	12.1	7.109	1.082	9.999	3.868	Distratos a pagar		-	-	3.893	3.403
Total do ativo circulante		33.567	29.986	1.217.076	1.309.773	Empréstimos e financiamentos	8.1	-	-	57.213	103.946
NÃO CIRCULANTE						Debêntures	8.2	77.479	51.398	77.479	51.398
Realizável a longo prazo:						Certificados de Recebíveis Imobiliários	8.3	16.599	16.189	16.599	16.189
Clientes de incorporação	5	-	-	318.514	309.734	Obrigaçao por aquisição de imóveis	13	-	-	7.019	9.225
Imóveis a comercializar	6	-	-	214.465	134.135	Partes relacionadas	11	112.593	82.041	70.953	57.333
Impostos a recuperar	10.1	7.185	7.595	10.174	10.518	Provisão para perdas em controladas	7	2.503	6.615	2.311	1.926
Depósitos judiciais	12.1	-	5.768	-	5.768	Total do passivo circulante		223.205	167.420	380.578	440.467
Partes relacionadas	11	201.564	198.466	25.182	39.211	NÃO CIRCULANTE					
Outros		15.498	14.702	14.442	27.859	Impostos diferidos	10.3		-	12.510	12.168
Total do ativo não circulante		224.247	226.531	582.777	527.225	Obrigaçao por aquisição de imóveis Permuta	13		-	233.777	174.154
Investimentos	7	1.047.478	1.014.633	146.092	129.908	Obrigaçao por aquisição de imóveis	13	4.354	4.410	42.965	46.486
Imobilizado		2.215	2.653	14.321	14.602	Empréstimos e financiamentos	8.1	-	-	137.535	112.559
Intangível		8.711	9.187	8.769	9.387	Debêntures	8.2	71.737	102.151	71.737	102.151
Total do ativo não circulante		1.282.651	1.253.004	751.959	681.122	Certificados de Recebíveis Imobiliários	8.3	113.489	109.254	113.489	109.254
						Provisões para riscos	12	22.608	25.684	28.868	28.570
						Outras contas a pagar		1.166	1.522	23.508	29.938
						TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		213.354	243.021	664.389	615.280
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	14	817.826	817.826	817.826	817.826
						Gastos com emissão de ações		(3.017)	(3.017)	(3.017)	(3.017)
						Reservas de lucros		57.740	57.740	57.740	57.740
						Lucros acumulados		7.110	-	7.110	-
						Total do patrimônio líquido - Atribuível aos controladores		879.659	872.549	879.659	872.549
						Participação de não controladores		-	-	44.409	62.599
						Total do patrimônio líquido		879.659	872.549	924.068	935.148
TOTAL DO ATIVO		1.316.218	1.282.990	1.969.035	1.990.895	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.316.218	1.282.990	1.969.035	1.990.895

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita líquida de vendas	15	22.043	8.608	250.885	238.156
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	15	(16.050)	(8.104)	(205.965)	(180.946)
LUCRO BRUTO		5.993	504	44.920	57.210
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	16.1	(17.285)	(16.818)	(22.210)	(21.570)
Despesas comerciais	16.2	(1.211)	(735)	(12.090)	(11.632)
Despesas de depreciação		(586)	(447)	(863)	(724)
Resultado de equivalência patrimonial	7	26.407	34.170	5.186	2.996
Outras despesas operacionais, líquidas	16.3	735	(750)	2.935	(1.763)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		14.053	15.924	17.878	24.517
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	17	(6.943)	(4.085)	(5.274)	(3.679)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		7.110	11.839	12.604	20.838
Imposto de renda e contribuição social correntes	18	-	-	(4.854)	(3.461)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	-	-	(279)	(1.778)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		7.110	11.839	7.471	15.599
Atribuível aos:					
Acionistas Controladores		-	-	7.110	11.839
Acionistas não Controladores		-	-	361	3.760
LUCRO POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - EM REAIS	14	52	108		

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	7.110	11.839	7.471	15.599
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	<u>7.110</u>	<u>11.839</u>	<u>7.471</u>	<u>15.599</u>
Atribuível aos:				
Acionistas controladores			7.110	11.839
Acionistas não controladores			361	3.760

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Gastos com emissão de ações	Reservas de lucros		Lucro do período	Patrimônio líquido - controladora	Participação dos acionistas - não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Reserva legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	660.854	(3.017)	9.488	70.887	-	738.212	59.998	798.210
Lucro líquido do período	-	-	-	-	11.839	11.839	3.760	15.599
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023	660.854	(3.017)	9.488	70.887	11.839	750.051	63.758	813.809
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	817.826	(3.017)	12.992	44.748	-	872.549	62.599	935.148
Aumento (Redução) de capital social	-	-	-	-	-	-	(18.551)	(18.551)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	7.110	7.110	361	7.471
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023	817.826	(3.017)	12.992	44.748	7.110	879.659	44.409	924.068

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	7.110	11.839	7.471	15.599
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com os recursos gerados pelas (aplicados nas) atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	586	447	863	724
Impostos correntes e diferidos	-	-	5.133	5.239
Resultado da equivalência patrimonial	(26.407)	(34.170)	(5.186)	(2.996)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	-	-	2.052	2.013
Ajuste a valor presente	-	-	(5.855)	2.995
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários, líquidos de reversões	(649)	(164)	2.944	746
Outros resultados com investimentos	149	-	(1.091)	-
Encargos financeiros capitalizados	-	-	9.937	-
Juros sobre empréstimos e debêntures e amortização de custos de transação	7.173	4.253	8.034	5.391
	(12.038)	(17.795)	24.302	29.711
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Clientes de incorporação/de obra/de serviços	(5.356)	(2.069)	(16.477)	(105.728)
Imóveis a comercializar	-	-	47.001	9.664
Impostos a recuperar	410	(163)	344	(264)
Depósitos judiciais	(259)	(1.725)	(363)	(1.788)
Dividendos recebidos	-	875	-	6.875
Outros ativos	(468)	(5.587)	13.417	(4.262)
Adiantamentos a terceiros	(4.886)	5.802	(4.411)	(6.136)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	1.001	(1.504)	11.847	8.843
Obrigações tributárias	(7)	(26)	67	4.333
Obrigações trabalhistas	1.860	2.377	1.863	1.187
Adiantamento de clientes	-	-	(5.707)	4.182
Distratos a pagar	-	-	490	1.101
Outros passivos	(2.783)	(418)	(9.040)	1.041
Credores por venda de imóveis	(56)	(1.342)	(27.196)	(8.709)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(22.582)	(21.575)	36.137	(59.950)
Juros pagos	(10.957)	(13.223)	(17.008)	(14.802)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-	-	(5.174)	(5.265)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(33.539)	(34.798)	13.955	(80.017)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Participações Societárias	(10.550)	7.038	(10.613)	(1.307)
Partes relacionadas	31.401	907	28.740	10.003
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-	-	-	(1.381)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	20.851	7.945	18.127	7.315
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Redução de capital de acionistas não controladores	-	-	(18.551)	-
Captações de empréstimos, financiamentos, debêntures e CRI	-	-	56.144	42.731
Pagamento do principal de empréstimos e financiamentos	-	(2.432)	(77.907)	(28.703)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	-	(2.432)	(40.314)	14.028
AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(12.688)	(29.285)	(8.232)	(58.674)
Caixa e equivalentes no início do exercício	23.016	32.037	104.778	146.259
Caixa e equivalentes no fim do exercício	10.328	2.752	96.546	87.585
AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(12.688)	(29.285)	(8.232)	(58.674)

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
RECEITAS				
Incorporação, venda de imóveis e serviços	23.817	9.345	254.896	249.900
Constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	-	-	3.028	(5.843)
	<u>23.817</u>	<u>9.345</u>	<u>257.924</u>	<u>244.057</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis	(16.050)	(8.104)	(205.965)	(180.946)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(7.716)	(7.422)	(20.919)	(23.133)
	<u>(23.766)</u>	<u>(15.526)</u>	<u>(226.884)</u>	<u>(204.079)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO (CONSUMIDO)	<u>51</u>	<u>(6.181)</u>	<u>31.040</u>	<u>39.978</u>
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(586)	(447)	(863)	(724)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (CONSUMIDO) PELA COMPANHIA	<u>(535)</u>	<u>(6.628)</u>	<u>30.177</u>	<u>39.254</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	26.407	34.170	5.186	2.996
Receitas financeiras	297	314	4.125	2.877
	<u>26.704</u>	<u>34.484</u>	<u>9.311</u>	<u>5.873</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>26.169</u>	<u>27.856</u>	<u>39.488</u>	<u>45.127</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO PESSOAL E ENCARGOS				
Remuneração direta	(3.584)	(3.653)	(3.689)	(3.653)
Benefícios	(2.824)	(4.507)	(2.900)	(4.507)
Encargos	(2.857)	(1.876)	(2.926)	(1.876)
	<u>(9.265)</u>	<u>(10.036)</u>	<u>(9.515)</u>	<u>(10.036)</u>
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES				
Taxas	(178)	(181)	(249)	(898)
Federais e municipais	(1.774)	(737)	(12.172)	(11.140)
	<u>(1.952)</u>	<u>(918)</u>	<u>(12.421)</u>	<u>(12.038)</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS DE TERCEIROS				
Aluguéis e condomínios	(602)	(664)	(682)	(898)
Despesas financeiras	(7.240)	(4.399)	(9.399)	(6.556)
	<u>(7.842)</u>	<u>(5.063)</u>	<u>(10.081)</u>	<u>(7.454)</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	<u>7.110</u>	<u>11.839</u>	<u>7.471</u>	<u>15.599</u>
Lucros retidos	7.110	11.839	7.110	11.839
Lucros atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	361	3.760

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Kallas Incorporações e Construções S.A. (“Companhia” ou “Kallas”) é uma sociedade anônima de capital aberto registrada no segmento básico na Bolsa, Brasil e Balcão - B3 S.A. com o código “KLAS3”, com sede na Rua João Lourenço, 432 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04508-030, em conjunto com as sociedades controladas e controladas em conjunto, compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante, diretamente ou pela participação em outras sociedades, a execução de obras de construção civil, a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços de administração e de gerenciamento de construção civil, intermediação, comissão e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia, cotista ou acionista, própria ou detida por sociedades controladas.

Em 31 de março de 2024, a Companhia apresentava capital circulante líquido negativo no montante de R\$189.638 na controladora (R\$137.434 em 31 de dezembro de 2023). Tal situação ocorre substancialmente devido aos saldos de transações com partes relacionadas passivas com entidades sob controle comum estarem classificados como passivo circulante, dada à ausência de data prevista para pagamento, bem como os passivos relacionados a pagamento de juros e principal da Debêntures no passivo circulante, em virtude da previsão de pagamento para os próximos 12 meses. As captações efetuadas pela controladora têm por objetivo o financiamento das operações das controladas que são as empresas operacionais e houve a captação de CRI em 30 de abril de 2024, conforme nota explicativa nº 23. A Administração entende que o passivo circulante será liquidado com os dividendos a serem pagos pelas controladas durante o exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2024. Adicionalmente a Administração entende que a melhor análise em relação ao capital circulante líquido deverá ser efetuada com base nos saldos consolidados de 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023.

2 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades Imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas**2.2. Base de elaboração**

As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração, avaliou a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais, e durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, emitidas em 15 de fevereiro de 2024. Assim, essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com demonstrações financeiras daquele exercício.

Todos os valores apresentados nestas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Informações Financeiras Intermediárias Consolidadas

As informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas informações financeiras intermediárias. (Nota explicativa nº 7.)

2.4. Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido para determinadas Companhias no Brasil (de acordo com a Comissão de Valores Mobiliários - CVM), como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Bancos contas movimento	2.748	12.790	53.266	48.697
Aplicações financeiras (i)	7.580	10.226	43.280	56.081
	<u>10.328</u>	<u>23.016</u>	<u>96.546</u>	<u>104.778</u>

- (i) As aplicações financeiras são representadas por renda fixa de baixo risco, com liquidez imediata. Em 31 de março de 2024, as taxas de remuneração destes ativos financeiros estão entre 77% a 94% (54% a 98% em 31 de dezembro de 2023) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. A Companhia espera utilizar tais recursos na gestão de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos ao resultado.

5. CONTAS A RECEBER - CONSOLIDADO

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	126.988	71.389
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (i)	609.587	651.890
Serviços a Receber (ii)	12.855	8.281
(-) Provisão para distratos	(56.231)	(51.988)
(-) Provisão para risco de crédito	(811)	(836)
(-) Ajuste a valor presente	<u>(16.369)</u>	<u>(22.222)</u>
	<u>676.019</u>	<u>656.514</u>
Circulante	357.505	346.780
Não circulante	318.514	309.734

- (i) O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção das parcelas em aberto são atualizadas a base do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves.
- (ii) Referente prestação de serviços com administração e gerenciamento de obras, comissões e corretagem.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação dos empréstimos praticada pela Companhia menos a inflação da projeção anual do Sistema Financeiro Nacional. A taxa de desconto média para ajuste a valor presente praticada pela Companhia foi de 4,34% a.a. para o período findo em 31 de março de 2024 (4,47% a.a. em 2023).

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

O saldo de contas a receber das unidades Imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela de receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme demonstrados na nota explicativa nº 19 - Empreendimentos em construção.

A composição das parcelas vencidas e a vencer em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é demonstrada a seguir:

	<u>Consolidado</u> <u>31/03/2024</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2023</u>
A vencer	685.647	659.641
Vencidos:		
Até 30 dias (a)	33.891	42.972
Entre 31 e 60 dias	4.474	3.023
Entre 61 e 90 dias	1.983	3.375
Entre 91 e 120 dias (a)	1.473	13.715
Entre 121 e 180 dias	3.634	1.326
Acima de 180 dias (b)	18.328	7.508
	<u>749.430</u>	<u>731.560</u>

- (a) Valores referente aos empreendimentos em andamento e recém-concluídos que estão em fase de repasse/financiamento.
- (b) Do montante acima de 180 dias temos valores em processo de repasse junto as instituições financeiras, devido à dificuldade na aprovação dos créditos, reflexo na análise por conta da Economia, levantamento de toda documentação e processos burocráticos junto aos Bancos Parceiros e Cartórios, impactando a agilidade no repasse dos clientes.

A composição das parcelas a vencer em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/03/2024</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2023</u>
2024	367.133	349.909
2025	155.682	243.220
A partir de 2026	162.832	66.512
	<u>685.647</u>	<u>659.641</u>

A movimentação da provisão para distratos está demonstrada a seguir:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo inicial dos distratos	(51.988)	(23.274)
(-) provisão para distratos	(13.269)	(55.961)
(+) baixa de distratos	9.026	27.247
	<u>(56.231)</u>	<u>(51.988)</u>

Refere-se a provisão para distrato de acordo com o Ofício da CVM 02/2018, que considera uma estimativa de perda ao reconhecimento da receita para os empreendimentos em fase de construção.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR - CONSOLIDADO

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Estoque financeiro	12.783	13.217
Imóveis concluídos	90.565	57.837
Imóveis em construção	484.172	551.757
Terrenos para futuros lançamentos	371.193	361.305
Total estoque	958.714	984.116
Circulante	744.249	849.981
Não circulante	214.465	134.135

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição dos terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição.

Em 31 de março de 2024, não foram identificados indícios de perda desses estoques.

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos Empreendimentos Imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

O saldo dos encargos financeiros capitalizados no consolidado, para o trimestre findo em 31 de março de 2024 foi de R\$9.292 (R\$32.881 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023) referente a encargos do Sistema Financeiro de Habilitação - SFH, Debêntures e CRI, conforme notas explicativas nº 8.1 e nº 8.3.

Em seu processo de incorporação imobiliária a Companhia identifica, avalia e adquire terrenos por meio de instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, com condições resolutivas, que, após o cumprimento ou dispensa de tais condições, tornam-se irrevogáveis e irretratáveis.

7. INVESTIMENTOS**Investimento Kallas Incorporações**

Controladas	Controladora					
	Participação direta		Investimento/ Provisão para perdas		Equivalência	
	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	03/2023
Kallas Moema Empreend. Imob. Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	(176)
Perfil Santana Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	(56)	43	(99)	(345)
Life Park Empreendimento Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	43	743	(700)	(64)
Marine Home & Sea Empreend. Imob. Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	(66)
Offices Boutique Klabin Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	11.634	12.115	(480)	112
Tom Parque São Domingos Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	(156)	1.722	(1.877)	(1.119)
Times Klabin Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	332	339	(7)	(15)
Sacramento Empreend. Imob. Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	(105)
Kallas Arkhes Incorporações e Constr. Ltda.	100,00%	100,00%	429.687	418.422	11.264	23.255
Alphabetun Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	100,00%	2.762	2.811	(49)	298
Oakland Empreend. Imob. Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	(19)
Kazzas Incorporações S.A.	100,00%	100,00%	523.816	500.242	23.574	11.511
Hemisfério Sul Empreend.	50,00%	50,00%	23.608	23.616	(7)	38
KV Intermediação de Vendas	90,00%	90,00%	(1.741)	(6.111)	(2.231)	1.116
Total de controladas			989.929	953.942	29.388	34.421

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Coligadas e controladas em conjunto	Participação direta		Controladora				Consolidado			
			Investimento/ Provisão para perdas		Equivalência		Investimento/ Provisão para perdas		Equivalência	
	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	03/2023	03/2024	12/2023	03/2024	03/2023
Manoel da Nóbrega Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	20,00%	162	153	9	-	162	153	9	-
Brás Leme Empreend. Imob. Ltda.	33,33%	33,33%	(45)	24	79	(33)	(45)	24	79	(33)
PKA Osasco Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	20,00%	-	8	(8)	(6)	-	8	(8)	(6)
Bétula Empreend. S.A.	30,00%	30,00%	2.542	2.542	-	-	2.542	2.542	-	-
Brassica Empreend. S.A.	30,00%	30,00%	(497)	(497)	-	-	(497)	(497)	-	-
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	2.034	2.049	(14)	(2)	2.034	2.049	(14)	(2)
Hesa 85 - Invest Imob. Ltda.	10,00%	10,00%	2.239	2.239	-	(1)	2.239	2.239	-	(1)
HESA 146 Invest Imob. Ltda.	10,00%	10,00%	2.586	2.586	-	(195)	2.586	2.586	-	(195)
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	681	681	-	-	681	681	-	-
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	(8)	(7)	-	(13)	(8)	(7)	-	(13)
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30,00%	30,00%	7	3	-	(1)	7	3	-	(1)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	13.649	13.649	-	-	13.649	13.649	-	-
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	26.898	26.899	-	-	26.898	26.899	-	-
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	230	230	-	-	230	230	-	-
Kallas Dias Leme Empreend. Imob. Ltda.	30,00%	30,00%	-	-	-	-	8.503	8.165	338	207
Sacla Empreend. Imob. Ltda.	33,33%	33,33%	-	-	-	-	14.488	17.630	927	1.021
Brezza Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	399	364	35	221
Turrialba Empreend Imob. Ltda.	25,00%	25,00%	-	-	-	-	8.333	4.446	984	(3)
Gilberto Sabino H.Ink Kallas Empreendimentos	50,00%	50,00%	-	-	-	-	12.814	-	(2)	-
SPE Vital Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	979	5.161	(449)	565
Pyps Reserva da Serra Empreend. Imob. Ltda.	10,00%	10,00%	-	-	-	-	19	25	(6)	2
Igarassu Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	(1.427)	(1.422)	(5)	(115)
ZS Sabará Empreend Imob. Ltda.	20,00%	20,00%	-	-	-	-	178	97	81	28
Soffio Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	2.485	2.433	52	(152)
Brixton Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	6.987	6.185	802	46
Butantã BBJ Empreend. Imob. Ltda.	24,94%	24,94%	-	-	-	-	36.264	33.373	2.890	1.435
Mulatti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	-	-	-	-	3.615	792	(22)	(2)
SPE Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	-	-	-	-	(334)	173	(505)	(6)
Juros Capitalizados			4.568	3.517	(3.047)	-	-	-	-	-
Investimento SCP Tacoma (Maubertec) (a)			-	-	-	-	-	1	-	-
Total de coligadas e controladas em conjunto			<u>55.046</u>	<u>54.076</u>	<u>(2.981)</u>	<u>(251)</u>	<u>143.781</u>	<u>127.982</u>	<u>5.186</u>	<u>2.996</u>
Investimentos			1.047.478	1.014.633	-	-	146.092	129.908	-	-
Provisão para perdas em controladas			<u>(2.503)</u>	<u>(6.615)</u>	-	-	<u>(2.311)</u>	<u>(1.926)</u>	-	-
Total de Investimentos			<u>1.044.975</u>	<u>1.008.018</u>	<u>26.407</u>	<u>34.170</u>	<u>143.781</u>	<u>127.982</u>	<u>5.186</u>	<u>2.996</u>

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

A Companhia participa do desenvolvimento de Empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses Empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas. A gestão da obra e construção dos Empreendimentos são realizadas pela Companhia.

Abaixo as transações ocorridas sob controle comum:

Em 31 de dezembro de 2023 a SPE Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., incorporou 13 SPEs do Grupo Kallas, onde o total do acervo líquido positivo incorporado resultou em um aumento de capital no montante de R\$374.

7.1. Controladas e controladas em conjunto diretas da Companhia

Em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui participação direta e indireta em controladas e controladas em conjunto, conforme demonstrado a seguir.

Controladas	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	03/2023
Kallas Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(177)
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	644	636	700	593	(56)	43	(99)	(345)
Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	6.716	6.878	6.673	6.135	43	743	(700)	(64)
Kazzas Incorporações e Construções Ltda.	100,00%	100,00%	752.395	742.887	228.579	242.645	523.816	500.242	23.574	11.511
Marine Home & Sea Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(66)
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	12.925	12.862	1.291	747	11.634	12.115	(480)	111
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	4.209	4.226	4.365	2.504	(156)	1.722	(1.877)	(1.119)
Times Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	447	448	115	109	332	339	(7)	(15)
Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(105)
Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda.	100,00%	100,00%	450.840	471.859	21.153	53.437	429.687	418.422	11.264	23.255
Oakland Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(19)
Kallas Urbanizadora de Loteamentos Ltda.	100,00%	100,00%	2.778	5.069	16	2.258	2.762	2.811	(49)	298
KV Intermediação de Vendas Ltda.	90,00%	90,00%	5.134	6.073	7.068	12.863	(1.934)	(6.790)	(2.479)	1.240
Hemisfério Sul Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	50,00%	57.693	57.137	10.476	9.906	47.217	47.231	(15)	77
			<u>1.293.781</u>	<u>1.308.075</u>	<u>280.436</u>	<u>331.197</u>	<u>1.013.345</u>	<u>976.878</u>	<u>29.132</u>	<u>34.582</u>

Notas Explicativas

Coligadas e controladas em conjunto	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	03/2023
Manoel da Nóbrega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	1.207	893	399	130	808	763	45	(1)
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,33%	33,33%	5.788	6.396	5.924	6.323	(136)	73	238	(98)
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	75	86	73	45	2	41	(39)	(29)
SPE Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	7.489	7.484	8.601	6.910	(1.112)	574	(1.686)	-
Bétula Empreendimentos S.A.	30,00%	30,00%	12.483	12.483	4.010	4.010	8.473	8.473	-	-
Brassica Empreendimentos S.A.	30,00%	30,00%	4.146	4.146	5.804	5.804	(1.658)	(1.658)	-	-
CCDI 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	11.197	11.319	4.417	4.489	6.780	6.830	(47)	(6)
Hesa 85 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	67.723	67.723	45.332	45.332	22.391	22.391	-	(9)
HESA 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	36.952	36.952	11.094	11.094	25.858	25.858	-	(1.957)
HESA 191 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(1)
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	6.902	6.902	93	93	6.809	6.809	-	1
Quadra 43 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	45	49	71	71	(26)	(22)	-	(45)
Quadra 43-B Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	31	21	8	10	23	11	(1)	(2)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	28.343	28.343	1.045	1.045	27.298	27.298	-	-
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	70.268	70.268	16.472	16.472	53.796	53.796	-	-
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	896	896	131	131	765	765	-	-
			<u>253.545</u>	<u>253.961</u>	<u>103.474</u>	<u>101.959</u>	<u>150.071</u>	<u>152.002</u>	<u>(309)</u>	<u>(2.147)</u>

- (i) Kallas Incorporações e os respectivos sócios deliberaram o encerramento das empresas, no ano de 2023.
- (ii) Empresas incorporadas no ano de 2023.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

7.2. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kazzas Incorporações e Construções Ltda. (“Kazzas”)

A Kazzas é controlada pela Companhia, que em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 detém 100% de participação em suas quotas. Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kazzas, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto.

Controladas	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	03/2023
Itaquera RT Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	77.202	59.825	46.754	38.484	30.448	21.341	9.107	3.937
Kazzas Pq do Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	9.306	9.159	2.412	2.265	6.894	6.894	-	-
Kallas Jade Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	100,00%	100,00%	48.936	48.328	14.697	14.107	34.239	34.221	18	-
Baltimore Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	21.486	22.602	27.534	24.109	(6.048)	(1.507)	(978)	(137)
El Paso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(2)
Indianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	827	756	(827)	(756)	(70)	(88)
Panama City Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(16)
Clearwater Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54.781	42.554	46.304	36.292	8.477	6.262	2.216	276
Minneapolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	2.749	2.488	3.182	2.841	(433)	(353)	(80)	-
Arcansas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	24.333	18.019	21.247	16.777	3.086	1.242	1.844	121
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	47.251	35.266	41.223	31.803	6.028	3.463	2.565	2.929
Geriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	38.663	31.452	38.407	32.642	256	(1.190)	1.446	18
Gurucáia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	41.977	40.053	42.056	40.123	(79)	(70)	(9)	(1)
Ivai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	6.001	30.902	7.185	2.925	(1.184)	27.977	338	(4.143)
Angico Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	31.145	31.909	27.456	27.915	3.689	3.994	(305)	(1)
Baru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	33.223	30.704	32.133	30.091	1.090	613	477	364
Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.214	1.452	1.202	960	12	492	69	74
Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	28.252	24.257	30.116	26.277	(1.864)	(2.020)	156	(550)
Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	567	567	(567)	(567)	-	-
Salta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	8.278	8.278	9.611	9.611	(1.333)	(1.333)	-	(777)
Sarandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	55.993	55.001	47.288	47.247	8.705	7.754	951	(445)
Sparta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.300	7.301	998	998	6.302	6.303	-	(39)
Be Live Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	7
Massachussets Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	55.992	46.581	25.591	20.903	30.401	25.678	4.722	724
Bismarck Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	63
Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	100
Montgomery Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	18.370	30.050	7.547	12.010	10.823	18.040	2.782	1.359
Nova Jersey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	191.227	199.554	152.016	152.517	39.211	47.037	(7.826)	5.453
Novo México Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	43.342	50.676	25.299	33.872	18.043	16.804	1.239	583
New Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	212	468	307	464	(95)	4	(98)	(117)
Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	95.724	88.019	74.485	66.914	21.239	21.105	134	(397)
Pearl City Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	183
KAZ 101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	17.367	17.412	19.461	18.676	(2.094)	(1.264)	(831)	(3)
KAZ 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	479	173	490	184	(11)	(11)	-	-
KAZ 103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	16.628	15.050	17.732	15.130	(1.104)	(80)	(1.024)	(3)

Notas Explicativas

Controladas	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	03/2023
KAZ 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	2	224	223	(223)	(221)	(3)	(208)
KAZ 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	50.201	45.675	44.671	42.988	5.530	2.687	2.843	(48)
KAZ 106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	12.814	11.812	11.450	10.695	1.364	1.117	247	(190)
KAZ 107 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	13	13	(11)	(11)	-	-
KAZ 108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	2	2	76	76	(74)	(74)	-	-
KAZ 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	63	63	(63)	(63)	-	-
KAZ 110 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	60	60	(60)	(60)	-	-
KAZ 113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	38.176	32.563	37.654	32.516	522	47	475	138
KAZ 114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	159	8	165	14	(6)	(6)	-	-
KAZ 115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	131	-	137	6	(6)	(6)	-	-
KAZ 116 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAZ 117 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAZ 118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	1
KAZ 119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	1
KAZ 120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	1
KAZ 121 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAZ 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	1
KAZ 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	1
KAZ 124 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	1
KAZ 125 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	-
KAZ 126 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	7	7	(7)	(7)	-	1
Total de Controladas			1.078.917	1.037.597	858.708	794.182	220.209	243.415	20.405	9.171

Controladas em conjunto	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	03/2023
PYPS Reserva da Serra	10,00%	10,00%	675	742	480	487	195	255	(60)	25
Igarassu Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%	55.235	54.492	58.089	57.336	(2.854)	(2.844)	(10)	(229)
Soffio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	5.714	5.374	744	508	4.970	4.866	104	(304)
Butantã BBJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,94%	24,94%	156.501	152.936	11.074	19.099	145.427	133.837	11.590	5.755
ZS Sabará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	1.236	1.739	344	1.253	892	486	407	138
Brixton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	37.610	33.803	23.635	21.433	13.975	12.370	1.604	93
Vital Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	6.445	16.753	4.487	6.432	1.958	10.321	(897)	1.130
Mullati Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	11.247	10.609	4.016	9.024	7.231	1.585	(45)	(3)
Total de controladas em conjunto			274.663	276.448	102.869	115.572	171.794	160.876	12.693	6.605

- (i) Empresas Incorporadas pela SPE Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 31 de dezembro de 2023.
- (ii) Cotas cedidas para Kallas Engenharia Ltda., no ano de 2023, a valor de livro, portanto, não gerou ganho ou perda.
- (iii) Cotas cedidas da Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda., a valor de livro, portanto, não gerou ganho ou perda.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

7.3. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. ("Kallas Arkhes")

A Kallas Arkhes é controlada pela Companhia, que em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 detém 100% de participação em suas quotas. Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kallas Arkhes, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto.

Controladas	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	03/2023
Kallas Mofarrej II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	6.001	14.249	5.907	8.561	94	5.688	(1.094)	1.547
Kallas City Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	17.702	17.352	1.995	1.645	15.707	15.707	-	(1)
Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	100,00%	100,00%	3.556	3.010	2.599	2.955	957	55	901	-
Kallas Jade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	7
Evolute Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.543	7.707	7.348	7.672	195	35	160	2.494
Taiuva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	12.866	11.993	10.239	9.331	2.627	2.662	(35)	(3)
Kallas Argos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	3.968	3.972	3.208	3.117	760	855	(94)	(5)
Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	29.083	28.283	10.227	10.107	18.856	18.176	681	2.083
Kallas Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	9.967	9.741	1.249	1.023	8.718	8.718	-	(1)
Kallas Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.376	7.363	6.981	6.968	395	395	-	1
Blend Vila Mariana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.452	1.587	1.392	1.583	60	4	56	47
Cornalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	34.368	27.487	21.431	15.507	12.937	11.980	957	376
Minesota Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.571	9.498	1.292	1.229	279	8.269	317	2.991
Pirita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54.936	55.116	45.587	45.962	9.349	9.154	195	(14)
Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	54.618	53.448	37.341	34.219	17.277	19.229	(1.952)	1.026
Tenessi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	11.029	10.907	8.119	7.997	2.910	2.910	-	(45)
Topeka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.996	2.753	1.887	2.617	109	136	(27)	(681)
Las Vegas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	18.662	18.323	14.747	14.360	3.915	3.963	(48)	(45)
San Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	8.626	14.497	7.980	1.945	646	12.552	504	1.511
Fort Worth Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	15.508	40.953	14.743	30.041	765	10.912	122	840
Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	27.153	36.607	8.678	18.849	18.475	17.758	717	1.498
Portland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	10.522	11.238	10.326	10.432	196	806	1.890	(288)
Tempus Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.154	2.980	1.104	2.118	50	862	(12)	(146)
Stamford Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	30.769	26.226	18.685	14.659	12.084	11.567	517	(500)
Caminho do Engenho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.323	1.215	1.068	843	255	372	183	1.488
Ariba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.264	28.620	15.325	1.587	939	27.033	686	4.128
Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	43.439	58.723	35.138	39.540	8.301	19.183	909	1.113
Uvaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	47.450	67.897	14.539	34.662	32.911	33.235	(325)	1.969
Caviuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	43.973	64.453	28.874	26.902	15.099	37.551	580	4.205

Notas Explicativas

Controladas	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	12/2023	03/2024	03/2023
KAL 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	66	6	185	125	(119)	(119)	-	-
KAL 103 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70,00%	38.160	37.635	38.430	37.844	(270)	(209)	(61)	(25)
KAL 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	37.352	36.491	37.385	36.524	(33)	(33)	-	-
KAL 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	357	176	(357)	(176)	(181)	-
KAL 106 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	371	370	(371)	(370)	-	(1)
KAL 107 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	(1)
KAL 108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	54	54	(54)	(54)	-	-
KAL 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	66	66	(66)	(66)	-	(54)
KAL 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	66	66	(66)	(66)	-	-
KAL 111 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	133	133	(133)	(133)	-	1
KAL 112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	10	-	423	399	(413)	(399)	(14)	-
KAL 113 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	74	4	81	10	(7)	(6)	(1)	1
KAL 114 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1	1	248	248	(247)	(247)	-	1
KAL 115 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAL 116 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAL 117 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAL 118 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAL 119 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAL 120 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAL 121 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAL 122 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAL 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
KAL 124 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	1
KAL 125 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	6	6	(6)	(6)	-	-
Total de Controladas			<u>598.538</u>	<u>710.335</u>	<u>415.874</u>	<u>432.512</u>	<u>182.664</u>	<u>277.823</u>	<u>5.531</u>	<u>25.518</u>

- (i) Empresas incorporadas pela Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 31 de dezembro de 2023.
- (ii) Contas cedidas da Kallas Incorporações e Construções S.A., a valor de livro, portanto, não gerou ganho ou perda.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Movimentação nos períodos:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	844.986	116.956
Equivalência patrimonial	161.377	19.441
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital (a)	193.999	(293)
Distribuições de lucros	<u>(192.344)</u>	<u>(8.122)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.008.018	127.982
Equivalência patrimonial	26.407	5.186
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital (a)	10.550	18.953
Distribuições de lucros	<u>-</u>	<u>(8.340)</u>
Saldo em 31 de março de 2024	<u>1.044.975</u>	<u>143.781</u>

- (a) Esse valor refere-se aos aumentos e redução de capitais com partes relacionadas aportados durante os projetos em construção e no decorrer dos períodos foram elaboradas as alterações dos contratos societários.

8. EMPRÉSTIMOS, DEBÊNTURES E FINANCIAMENTOS**8.1. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos obtidos, do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, direito sobre créditos de clientes e fianças dadas pela própria Kallas. Os Empréstimos obtidos por meio do instrumento de Cédula de Crédito Bancário, CCB, possuem garantia em alienação fiduciária de imóvel e/ou cessão fiduciária de certificados de depósito bancários, CDB. A Companhia possui cláusulas restritivas ("covenants") em seus contratos relacionadas a restrições não financeiras, tais como, decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, entre outras.

<u>Tipo de operação</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	179.502	199.062
Capital de Giro - Banco ABC (i)	<u>15.246</u>	<u>17.443</u>
	<u>194.748</u>	<u>216.505</u>
Circulante	57.213	103.946
Não circulante	137.535	112.559

(i) Capital de Giro

A Controlada Baltimore Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 30 de novembro de 2021, fez um empréstimo, junto ao Banco ABC no valor de R\$28.000 com taxa de CDI+ 3,65% a.a.

Notas Explicativas

Segue apresentado abaixo, à abertura dos empréstimos e financiamentos por data de vencimento e taxas de juros:

Empresa	Banco	Indexador	Vencimento
Baltimore Empreendimentos Imobiliários Ltda	Banco ABC	CDI + 3,65%	30/11/2025
Cornalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco do Brasil	TR + 7,09%	20/11/2025
Springfield Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco do Brasil	TR + 7,09%	01/05/2026
Lawton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco do Brasil	TR + 8,93%	20/12/2025
Montgomery Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	137% do CDI	30/09/2025
Fort Worth Empreend. Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	Poupança + 3,30%	20/08/2024
Caviuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	Poupança + 2,70%	25/11/2024
Oklahoma City Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Itaú Unibanco	Poupança + 3,30%	20/06/2024
Novo Mexico Empreend. Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	9,01% + TR	01/03/2027
Nova Iorque Empreend Imobiliários Ltda.	Caixa Econômica Federal	9,01% + TR	01/02/2027
Baru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Santander	3,15% + CDI	01/03/2025
Emburana Empreend Imobiliários Ltda.	Santander	CDI + 3,15%	20/12/2026
Stamford Empreend. Imobiliários Ltda.	Safra	TR + 10,10%	07/12/2026
Arcansas Empreend. Imob. Ltda.	Banco Inter	CDI + 3,25%	15/03/2026
Massachusetts Empreend. Imob. Ltda.	Caixa Econômica Federal	TR + 10,10%	16/06/2028
Kaz 113 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Banco do Brasil	CDI + 10,61%	15/03/2027
Kaz 111 Empreendimentos Imobiliários SPE	Caixa Econômica Federal	TR + 3,00%	10/10/2028

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Vencimento:		
2024 até 31 de março de 2025	57.213	103.946
1º de abril de 2025 em diante	137.535	112.559
	<u>194.748</u>	<u>216.505</u>

O mapa de movimentação dos empréstimos e financiamentos é conforme segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	19.604	184.653
Captação/Liberação	-	176.088
Amortização	(18.630)	(152.359)
Juros pagos	(2.289)	(16.919)
Juros incorridos	1.315	2.874
Capitalização de juros (a)	-	22.168
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	216.505
Captação/Liberação	-	56.144
Amortização	-	(77.907)
Juros pagos	-	(6.051)
Juros incorridos	-	861
Capitalização de juros (a)	-	5.196
Saldo em 31 de março de 2024	<u>-</u>	<u>194.748</u>

- (a) Os juros incorridos foram capitalizados e estão reconhecidos na rubrica “imóveis a comercializar”, na linha de “Estoque financeiro”. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de Empréstimos elegível à capitalização em 31 de março de 2024 foi em média de 8,58% (8,13% em 2023).

Os próprios Empreendimentos são dados em garantia dos Empréstimos tomados.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

8.2. Debêntures

Debêntures Emitidas	Taxa de Juros a.a.	Controladora/Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023
2ª Emissão de Debêntures	CDI + 2,8%	149.216	153.549
		<u>149.216</u>	<u>153.549</u>
Circulante		77.479	51.398
Não circulante		71.737	102.151

Em 16 de agosto de 2021, a Companhia emitiu 150.000 debêntures, não conversíveis em ações, em duas séries, com valor unitário de R\$1.000 cada uma, totalizando R\$150.000. Após o procedimento de coleta de intenções de investimento ("bookbuilding") realizado em 5 de agosto de 2021, que definiu os juros remuneratórios das debêntures, ficou disposta conforme a seguir:

- Série Única: 150.000 debêntures, totalizando R\$150.000, a uma taxa anual variável equivalente a CDI + 2,80%, com prazo de vencimento final em 16 de agosto de 2026. A remuneração será paga semestralmente.

Os vencimentos das parcelas não circulantes da Debêntures estão assim demonstrados:

	31/03/2024	31/12/2023
Vencimento:		
2024	-	72.177
A partir de 1º de abril de 2025	35.291	29.974
2026 em diante	36.446	-
	<u>71.737</u>	<u>102.151</u>

A movimentação da Debêntures é conforme segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	159.240
Juros e custos de captação sobre Debêntures	18.450
Pagamento de juros	(24.141)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	153.549
Pagamento de Juros	(10.957)
Juros e custos de captação sobre Debêntures	6.624
Saldo em 31 de março de 2024	<u>149.216</u>

Índices Contratuais Restritivos - "Covenants"

A escritura da emissão de debêntures possui cláusula determinando índices financeiros mínimos e máximos. Conforme abaixo:

Índice Financeiro A:

Dívida Líquida + Imóveis a Pagar / Patrimônio Líquido

Notas Explicativas**Índice Financeiro B:**

Recebíveis + Receitas a Apropriar + Estoque / Custos a Apropriar + Dívida Líquida + Imóveis a Pagar

Os conceitos de apuração de cada indicador estão detalhadamente descritos na escritura pública de emissão da dívida, na cláusula 6.2, alínea “q”.

Índices financeiros	Limite
A	≤0,50
B	≥1,50 ou <0

Em 31 de março de 2024 a Companhia estava adimplente em relação aos “Covenants”.

8.3. Créditos de Recebíveis Imobiliários - CRI

	Taxa de Juros a.a.	Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023
Emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários	CDI + 2,3%	130.088	125.443
		<u>130.088</u>	<u>125.443</u>
Circulante		16.599	16.189
Não circulante		113.489	109.254

Em 13 de junho de 2023 a Companhia ofertou Créditos de Recebíveis Imobiliários, lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com valor unitário de R\$1.000 cada uma, totalizando R\$130.000 a uma taxa anual variável equivalente a CDI + 2,3%, com prazo de vencimento final em 12 de junho de 2026.

Os vencimentos das parcelas não circulantes da Debêntures estão assim demonstrados:

	31/03/2024	31/12/2023
Vencimento:		
A partir de 1º de abril de 2025	14.927	14.470
2026 em diante	98.562	94.784
	<u>113.489</u>	<u>109.254</u>

A movimentação do CRI é conforme segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Adição/Liberação	130.000
Pagamento de juros	(9.778)
Custo de captação	(6.774)
Amortização dos custos de captação	1.282
Capitalização de juros	10.713
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>125.443</u>
Amortização dos custos de captação	549
Capitalização de juros	4.096
Saldo em 31 de março de 2024	<u>130.088</u>

Índices Contratuais Restritivos - “Covenants”

A escritura da emissão de debêntures possui cláusula determinando índices financeiros mínimos e máximos. Conforme abaixo:

Índice Financeiro A:

Dívida Líquida + Imóveis a Pagar / Patrimônio Líquido

Índice Financeiro B:

Recebíveis + Receitas a Apropriar + Estoque / Custos a Apropriar + Dívida Líquida + Imóveis a Pagar

Os conceitos de apuração de cada indicador estão detalhadamente descritos na escritura pública de emissão da dívida, na cláusula 6.2, alínea “q”.

Índices financeiros	Limite
A	≤0,50
B	≥1,50 ou <0

Em 31 de março de 2024 a Companhia estava adimplente em relação aos “Covenants”.

9. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Posição resumida das obrigações trabalhistas em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Salários e benefícios a pagar	449	429	450	431
Encargos sociais	1.575	1.623	1.605	1.655
Provisões trabalhistas	8.036	5.962	8.170	6.089
Empréstimos consignados	-	186	3	190
Total	10.060	8.200	10.228	8.365

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas**10. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS****10.1. Impostos a recuperar - não circulante**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
IRPJ	1.119	-	1.436	20
INSS	4.380	4.380	4.380	4.380
CSLL	397	351	417	371
IRRF	83	1.119	218	1.413
Outros	1.206	1.745	3.723	4.334
Total	7.185	7.595	10.174	10.518

10.2. Obrigações tributárias a recolher

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Imposto de renda	27	28	200	464
Contribuição social	-	-	139	283
RET a recolher	-	-	3.435	3.251
COFINS	180	90	225	125
PIS/PASEP	39	19	48	27
Imposto sobre serviços	261	380	288	440
Impostos retidos de terceiros	42	39	1.244	1.544
Parcelamentos especiais	-	-	-	-
Total	549	556	5.579	6.134

10.3. Impostos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.2. Abaixo simples resumo dos saldos em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Passivo		
PIS/COFINS	13.565	13.263
IRPJ	8.188	7.987
CSLL	4.294	4.216
Total	26.047	25.466
Circulante	13.537	13.298
Não circulante	12.510	12.168

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

11. PARTES RELACIONADAS

Abaixo resumo das partes relacionadas ativas e passivas em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<u>Ativo</u>				
Brezza Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	544
Ariba Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	5.000
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários	11	11	11	11
Brixton Empreendimentos Imobiliários	-	-	730	1.461
Embauba Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	60
Hemisfério Sul Empreendimentos	5.098	4.953	-	-
Igarassu Empreendimentos Imobiliários	-	-	7.883	7.895
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários	26	26	26	26
Kallas Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários	-	2	-	-
Kazzas Incorporações Ltda.	181.088	173.631	-	-
KV Intermediação de Vendas	6.563	11.445	-	-
Life Park Empreendimentos Imobiliários	4.644	4.623	-	-
Mulatti Empreendimentos Imobiliários	-	-	1.844	1.764
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários	522	432	-	-
ZS Sabara Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	172
Soffio Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	25
Ther Gold Empreendimentos Imobiliários	2.394	2.098	2.394	1.364
Times Klabin Empreendimentos Imobiliários	113	107	-	-
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários	1.105	1.138	-	-
Gilberto Sabino H.Ink Kallas Empreendimentos	-	-	150	10.375
Turrialba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	10.514	10.514
Pinheiros H.Ink Kallas Empreendimento Imobiliários	-	-	1.630	
	<u>201.564</u>	<u>198.466</u>	<u>25.182</u>	<u>39.211</u>

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Passivo				
Brezza Empreendimentos Imobiliários	-	-	40	-
Sacla Empreendimentos Imobiliários	-	-	1.779	3.788
CCDI 03 Empreendimentos Imobiliários	2.268	2.268	2.268	2.268
Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda.	77.707	55.299	-	-
Kallas Dias Leme Empreendimentos Imobiliários	-	-	1.375	558
Manoel da Nobrega Empreendimentos Imobiliários	61	61	61	61
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliários	751	396	-	-
Palmeiras Investimentos Imobiliários	609	609	609	609
Quadra 43 Empreendimento	66	66	66	66
Quadra 43B Empreendimento Imobiliário	22	22	22	22
ST Pinheiros Empreendimento Ltda.	10.520	9.874	10.520	9.874
ST Vila Mariana Empreendimento Ltda.	9.295	6.829	9.295	6.829
ST Campo Belo Empreendimento Ltda.	539	289	539	289
Uvaia Empreendimentos Imobiliários	6.396	2.452	-	-
Vital Empreendimentos Imobiliários	-	-	40	1.003
RB Capital TFO Holding Empreendimentos	-	-	6.890	-
Corsega Participações Ltda.	-	-	7.986	4.091
Outros	-	-	5.115	4.950
Kallas Urbanizadora de Loteamentos Ltda.	2.749	2.636	-	-
Butantã BBJ Empreendimentos Imobiliários	-	-	17.750	16.930
Hesa 85 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.560	1.030	1.560	1.030
Brixton Empreendimentos Imobiliários	-	-	3.900	3.900
Soffio Empreendimentos Imobiliários	-	-	1.088	855
Hesa 146 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	210	50	210
	<u>112.593</u>	<u>82.041</u>	<u>70.953</u>	<u>57.333</u>

A Companhia participa do desenvolvimento de Empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. As origens e aplicações de recursos são destinados a financiar os Empreendimentos e estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos Empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, são de 24 a 36 meses.

No período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a Companhia aumentou e reduziu o capital com valores de partes relacionadas e distribuição de dividendos destinados em suas respectivas controladas e controladas em conjunto, conforme demonstrado e mencionado na nota explicativa nº 7.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

A Companhia apresentou saldos de receitas e custos com partes relacionadas como demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Receitas de prestação de serviços -				
Partes relacionadas	23.817	9.345	23.817	10.686

11.1. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controles das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

No trimestre findo em 31 de março de 2024 houve pagamento e benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos, bônus e outros no valor de R\$1.276 (R\$5.613 em 31 de dezembro de 2023), relacionados a seguir:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Salários	1.137	1.255
Benefícios	113	93
Outros	26	5
	<u>1.276</u>	<u>1.353</u>

Em caso de remuneração, os efeitos são reconhecidos como despesas gerais e administrativas.

12. PROVISÕES PARA RISCOS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

O critério utilizado para estimativa de perda baseia-se na legislação aplicável, nos precedentes jurisprudenciais, assim como no entendimento, a juízo dos consultores jurídicos e da administração, da melhor doutrina. E estão classificadas como:

- Provável - os eventos futuros que provavelmente ocorrerão.
- Possível - os eventos futuros que possivelmente ocorrerão, mas com menos chances que os prováveis e mais chances que os remotos.
- Remoto - os eventos futuros com menos chances de ocorrerem.

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

Durante o período findo em 31 de março de 2024 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as movimentações nas provisões para riscos estão sumarizadas a seguir:

	Controladora			
	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Processos tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	9.501	16.083	1.487	27.071
Adições	3.000	7.844	-	10.844
Baixas/pagamentos	(7.009)	(5.222)	-	(12.231)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	5.492	18.705	1.487	25.684
Adições/baixas	2.398	(3.047)	-	(649)
Pagamentos	(506)	(1.921)	-	(2.427)
Saldo em 31 de março de 2024	<u>7.384</u>	<u>13.737</u>	<u>1.487</u>	<u>22.608</u>

	Consolidado			
	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Processos tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	13.518	16.364	1.488	31.370
Adições	4.270	8.085	-	12.355
Baixas/pagamentos	(9.932)	(5.222)	(1)	(15.155)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.856	19.227	1.487	28.570
Adições/baixas	5.791	(2.847)	-	2.944
Pagamentos	(577)	(2.069)	-	(2.646)
Saldo em 31 de março de 2024	<u>13.070</u>	<u>14.311</u>	<u>1.487</u>	<u>28.868</u>

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de março de 2024, de processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários “atribuídos em sua grande parte a ações trabalhistas, prestadores de serviços, discussão tributária de análise fiscal e ações de clientes”. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$67.162 (R\$58.531 em 2023), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

12.1. Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Processos cíveis (a) e (b)	5.461	5.262	6.859	6.610
Processos trabalhistas	192	185	153	147
Processos tributárias	1.456	1.403	2.987	2.879
Total de depósitos judiciais	<u>7.109</u>	<u>6.850</u>	<u>9.999</u>	<u>9.636</u>
Circulante	7.109	1.082	9.999	3.868
Não circulante	-	5.768	-	5.768

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

- (a) Depósito judicial, realizado pela Kallas, para oferecer Garantia à Ação de Execução, promovida pelos permutantes do Terreno, referente ao Empreendimento Marine. Os permutantes, ao invés de receberem as unidades que fazem jus, conforme contrato celebrado, optaram por promover a presente execução, objetivando receber o devido em dinheiro. O caso encontra-se no STJ para julgamento. Em 06 de outubro de 2023 a Companhia depositou no Banco do Brasil, valor complementar de R\$5.768. O caso encontra-se no STJ para julgamento sob processo nº 10192423220168260562.
- (b) Depósito judicial, realizado pela Kallas incorporações e Construções S.A. no montante de R\$1.091, sob o processo 1013968-97.2021.8.26.0114 e pela SPE Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda. no montante de R\$997, sob o processo 1047922-262021.8.26.0053, referente a Imposto sobre Serviço para obtenção da Certidão Negativa de Débitos para os empreendimentos.

13. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES - CONSOLIDADO

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos Empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros.

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Credores por imóveis	45.630	51.301
Permuta física (i)	63.135	65.944
Permuta financeira (ii)	205.113	210.159
Compra de participação societária	4.354	4.410
Adiantamento de clientes	32.293	30.145
	<u>350.525</u>	<u>361.959</u>
Circulante	73.783	141.319
Não circulante	276.742	220.640

- (i) Refere-se a permutas para futuros Empreendimentos a serem lançados de acordo com o plano aprovado pela Administração da Companhia. A previsão para novos lançamentos é a partir de 2024.
- (ii) São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDOCapital social

Em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, conforme artigo 5º do Estatuto Social, o capital social da controladora, totalmente subscrito e integralizado é de R\$817.826, representado por 135.602 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, conforme aumento de capital dos atos societários a saber:

Capital autorizado - A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social no limite total de R\$3 bilhões, independentemente de reforma estatutária.

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e ControladasComposição acionária:

Acionista	Participação	
	31/03/2024	31/12/2023
Ther Gold Participações e Administração S.A.	100,00%	100,00%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

- (i) Em 16 de janeiro de 2023 a Companhia deliberou a transferências, integral, das ações dos sócios Raphael Esper Kallas e Emilio Rached Esper Kallas para a sócia Ther Gold Participações e Administração S.A., que a partir desta data obtém 100% do capital social da Kallas Incorporações e Construções S.A.
- (ii) Em 27 de junho de 2023 a Companhia deliberou o aumento de capital social com créditos de partes relacionadas a ser realizada pela única Acionista no valor de R\$16.258, com emissão de 2.696 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.
- (iii) Em 25 de setembro de 2023 a Companhia deliberou o aumento de capital social com aporte de R\$48.000, realizado pela única Acionista, com emissão de 7.959 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.
- (iv) Em 27 de dezembro de 2023 a Companhia deliberou o aumento de capital social no valor de R\$92.713, com dividendos, sendo R\$51.354 do exercício corrente e R\$41.359 do exercício de 2022, a ser realizado pela única sócia, com a emissão de 15.373 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Cálculo do lucro por ação

	31/03/2024	31/03/2023
<u>Numerador básico</u>		
Lucro não distribuído	7.110	11.839
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	<u>7.110</u>	<u>11.839</u>
<u>Denominador básico</u>		
Média ponderada do número de ações	135.602	109.574
Lucro básico por ação em reais	52	108

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

15. LUCRO BRUTO

Apresentamos a seguir a composição de receita líquida e dos custos relacionados às receitas de venda de imóveis, prestação de serviços de construção, taxa de administração entre outras receitas operacionais:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita operacional				
Com venda de imóveis	-	-	241.833	233.944
Com prestação de serviços (i)	23.817	9.345	10.392	8.748
Comissões e corretagem (ii)	-	-	1.227	5.455
Outras receitas	-	-	1.444	1.753
(-) AVP	-	-	5.855	(2.995)
(-) PCLD	-	-	28	(2)
(-) Provisão para distrato	-	-	(2.855)	(2.846)
(-) Impostos incidentes	(1.774)	(737)	(7.039)	(5.901)
Receita operacional líquida	22.043	8.608	250.885	238.156
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(178.724)	(164.889)
Custo financeiro	-	-	(9.937)	(5.055)
Provisão para distrato - custo	-	-	775	835
Provisão para garantia	-	-	(1.708)	(2.191)
Custo de prestação de serviço	(16.050)	(8.104)	(16.371)	(9.646)
Custo total dos imóveis vendidos	(16.050)	(8.104)	(205.965)	(180.946)
Lucro bruto	5.993	504	44.920	57.210

(i) Refere-se a receita de taxa de administração e gerenciamento referente as obras com parceiros.

(ii) Refere-se a receita com comissões e corretagens da KV Intermediação Ltda.

16. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

16.1. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas com salários e encargos	(9.265)	(10.036)	(9.515)	(10.036)
Despesas com serviços prestados	(4.120)	(3.788)	(5.267)	(4.340)
Despesas com informática	(1.034)	(762)	(1.646)	(1.593)
Despesas com manutenção de imóveis concluídos	(25)	(127)	(128)	(411)
Despesas com IPTU e Condomínios de Imóveis concluídos	(473)	-	(1.389)	(1.438)
Despesas com aluguéis	(602)	(664)	(682)	(898)
Outras despesas gerais e administrativas	(1.766)	(1.441)	(3.583)	(2.854)
Total das despesas administrativas	(17.285)	(16.818)	(22.210)	(21.570)

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas**16.2. Despesas comerciais**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas com comissões e corretagens	(1)	(25)	(1.584)	(536)
Despesas com estande de vendas	(47)	(78)	(3.131)	(3.789)
Despesas com propaganda e publicidade	(1.146)	(491)	(6.686)	(6.471)
Outras despesas com marketing	(17)	(141)	(689)	(836)
	<u>(1.211)</u>	<u>(735)</u>	<u>(12.090)</u>	<u>(11.632)</u>

16.3. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Provisões para riscos	649	164	(2.944)	(746)
Ganho e perda com participações	(149)	(657)	1.091	631
Outras receitas e despesas, líquidas	<u>235</u>	<u>(257)</u>	<u>4.788</u>	<u>(1.648)</u>
	<u>735</u>	<u>(750)</u>	<u>2.935</u>	<u>(1.763)</u>

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Resultado financeiro				
Rendimento de aplicações financeiras	266	276	1.342	1.633
Variação monetária ativa	-	-	8	9
Juros sobre contas a receber (i)	<u>31</u>	<u>38</u>	<u>2.775</u>	<u>1.235</u>
	<u>297</u>	<u>314</u>	<u>4.125</u>	<u>2.877</u>
Despesas financeiras				
Variação monetária passiva	(4)	(26)	(155)	(216)
Juros sobre financiamento de construção	-	-	(853)	(1.138)
Juros sobre capital de giro	(8)	(766)	(8)	(766)
Juros e custos de transação sobre Debêntures	(6.624)	(3.487)	(6.624)	(3.487)
Juros e custos de transação sobre CRI	(549)	-	(549)	-
Descontos concedidos	-	-	(720)	(145)
Outras despesas	<u>(55)</u>	<u>(120)</u>	<u>(490)</u>	<u>(804)</u>
	<u>(7.240)</u>	<u>(4.399)</u>	<u>(9.399)</u>	<u>(6.556)</u>
Resultado financeiro	<u><u>(6.943)</u></u>	<u><u>(4.085)</u></u>	<u><u>(5.274)</u></u>	<u><u>(3.679)</u></u>

- (i) Refere-se aos juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) das unidades concluídas financiadas diretamente pela Companhia.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

18. RECONCILIAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	7.110	11.839	12.604	20.838
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de débito de imposto de renda e contribuição social	(2.417)	(4.025)	(4.285)	(7.085)
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	8.978	11.618	1.763	1.019
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	2.649	7.403
Créditos fiscais não constituídos	(6.561)	(7.593)	(5.260)	(6.576)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	(5.133)	(5.239)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(4.854)	(3.461)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	(279)	(1.778)
Alíquota efetiva			40,73%	25,14%

19. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS – CONSOLIDADO

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5.3, divulgadas nas Demonstrações Financeiras Anuais ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, emitidas em 15 de fevereiro de 2024, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias. Em atendimento aos parágrafos nº 20 e nº 21 do ICPC 01 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 estão apresentados nas rubricas “credores por aquisição de imóveis” e “adiantamentos de clientes” (vide nota explicativa nº 13).

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

As informações referentes aos Empreendimentos em construção em 31 de março de 2024 são como segue:

a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado:

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
<u>(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</u>		
(+) Receita bruta total de vendas	1.818.736	1.496.523
(-) Receita bruta total apropriada	(1.054.389)	(745.501)
(=) Saldo de receita a apropriar	764.347	751.022
(+) Custo total dos imóveis vendidos	1.236.711	1.018.488
(-) Custo total apropriado	(731.680)	(520.285)
(=) Saldo de custo a apropriar	505.031	498.203
Resultado a apropriar	259.316	252.819

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente as unidades vendidas:

Valores não refletidos nas demonstrações financeiras	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
12 meses	315.737	288.537
Acima de 12 meses	189.294	209.666
	505.031	498.203

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros Ativos de risco. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração.

	Controladora		Consolidado		
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	Classificação
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	10.328	23.016	96.546	104.778	Custo amortizado
Contas a receber	9.797	4.441	676.019	656.514	Custo amortizado
Partes relacionadas	201.564	198.466	25.182	39.211	Custo amortizado
<u>Passivos financeiros</u>					
Empréstimos e financiamentos	-	-	194.748	216.505	Custo amortizado
Debêntures	149.216	153.549	149.216	153.549	Custo amortizado
Certificados de Recebíveis Imobiliários	130.088	125.443	130.088	125.443	Custo amortizado
Fornecedores	3.422	2.421	49.003	37.156	Custo amortizado
Distratos a pagar	-	-	3.893	3.403	Custo amortizado
Permuta financeira	-	-	205.113	210.159	Custo amortizado
Obrigações por aquisição de imóveis	4.354	4.410	49.984	55.711	Custo amortizado
Valores a pagar com partes relacionadas	112.593	82.041	70.953	57.333	Custo amortizado

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

A operação da Companhia está sujeita 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 das unidades residenciais comercializadas nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer 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. 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).

(iii) 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, 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.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros que impactam a liquidez da Companhia são conforme segue:

Controladora

	31/03/2024				31/12/2023			
	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores
Até 1 ano	-	77.479	16.599	3.422	-	51.398	16.189	2.421
De 2 a 3 anos	-	35.291	14.927	-	-	72.177	14.470	-
De 4 a 5 anos	-	36.446	98.562	-	-	29.974	94.784	-
Total	-	149.216	130.088	3.422	-	153.549	125.443	2.421

Consolidado

	31/03/2024				31/12/2023			
	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores	Empréstimos	Debêntures	CRI	Fornecedores
Até 1 ano	80.465	77.479	16.599	49.003	103.946	51.398	16.189	37.156
De 2 a 3 anos	114.283	35.291	14.927	-	112.559	72.177	14.470	-
De 4 a 5 anos	-	36.446	98.562	-	-	29.974	94.784	-
Total	194.748	149.216	130.088	49.003	216.505	153.549	125.443	37.156

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas**b) 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 poderá efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos Empréstimos.

O cálculo do índice de alavancagem, definido como o quociente da divisão entre o patrimônio líquido pela dívida líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota explicativa nº 9)	279.304	278.992	474.052	495.497
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota explicativa nº 4)	(10.328)	(23.016)	(96.546)	(104.778)
Dívida Líquida	268.976	255.976	377.506	390.719
Patrimônio Líquido	879.659	872.549	924.068	935.148
Alavancagem	30,58%	29,34%	40,85%	41,78%

Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 31 de março de 2024 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia.

Em 31 de março de 2024, 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).

O cenário considerado foi Provável: mais provável, avaliação da Administração conforme descrita no quadro abaixo.

Operação	Indexador	Base	Taxa esperada	Cenário base	Cenários - Alta 10%	Cenários - Queda 10%
Aplicações financeiras	CDI	43.280	11,15%	4.826	-	4.343
Contas a receber - imóveis em construção	INCC	609.587	3,94%	24.018	-	21.616
Empréstimos	CDI	64.302	11,15%	7.170	7.887	-
Empréstimos	TR	95.102	0,40%	378	416	-
Empréstimos	POUPANÇA	35.344	8,30%	2.934	3.227	-
Debentures	CDI	149.216	11,15%	16.638	18.302	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	CDI	130.088	11,15%	14.505	15.956	-

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

As taxas futuras do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (11,15%), consideram um horizonte de 12 meses a partir de 31 de março de 2024, com base nas taxas futuras disponibilizadas no website da B3.

As taxas futuras do INCC (3,94%), consideram a média das variações mensais dos últimos 12 meses deste Índice, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas, uma vez que não há dados públicos sobre as taxas futuras desta natureza.

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 e captação de novos Empréstimos.

c) Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor. Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos Imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.

Notas Explicativas

- A construção e a venda de unidades dos Empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador.

inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

21. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

As transações que não afetaram caixa e as demonstrações de fluxo de caixa, nos períodos findos em 31 de março de 2024 e de 2023, estão demonstradas abaixo:

	Controladora e consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Aquisição de terrenos por meio de permutas	-	35.342
Juros capitalizados	9.292	3.399
Distribuição de dividendos com créditos de partes relacionadas	8.340	-
Aumento de capital com partes relacionadas	20.391	-

22. INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

A Administração da Companhia segrega os produtos de incorporação de acordo com os tipos de padrões e valores do mercado do ramo de incorporação imobiliária, desde o segmento de baixa renda, econômico, médio e alto padrão, com o objetivo de analisar o lucro bruto e os retornos dos investimentos nestes Empreendimentos.

Assim como mencionado na nota explicativa nº 2.5.6, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, elas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas

A seguir, é apresentada os saldos dos ativos, passivos, patrimônio líquido e participação de não controladores da Companhia por segmento em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

	Kazzas Incorp. Consolidado		Kallas Incorp. Consolidado		Total Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Total do ativo	1.133.617	1.074.457	835.418	916.438	1.969.035	1.990.895
Total do passivo	609.801	574.215	435.166	481.532	1.044.967	1.055.747
Patrimônio líquido	523.816	500.242	355.843	372.307	879.659	872.549
Participação não controladores	-	-	44.409	62.599	44.409	62.599

A seguir, é apresentada uma análise das receitas e dos custos da Companhia por segmento para os períodos findos em 31 de março 2024 e de 2023:

Descrição	31/03/2024		
	Kazzas Incorp. Consolidado	Kallas Incorp. Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas e serviços	161.651	89.234	250.885
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(128.947)	(77.018)	(205.965)
(=) Lucro bruto	<u>32.704</u>	<u>12.216</u>	<u>44.920</u>
Equivalência patrimonial			5.186
Resultado operacional			(32.228)
Resultado financeiro líquido			(5.274)
Imposto de renda e contribuição social			(5.133)
Lucro líquido			<u>7.471</u>

Descrição	31/03/2023		
	Kazzas Incorp. Consolidado	Kallas Incorp. Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas e serviços	88.712	149.444	238.156
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(70.609)	(110.337)	(180.946)
(=) Lucro bruto	<u>18.103</u>	<u>39.107</u>	<u>57.210</u>
Equivalência patrimonial			2.996
Resultado operacional			(35.689)
Resultado financeiro líquido			(3.679)
Imposto de renda e contribuição social			(5.239)
Lucro líquido			<u>15.599</u>

Notas Explicativas Kallas Incorporações e Construções S.A. e Controladas**23. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 30 de abril de 2024 a Companhia ofertou Créditos de Recebíveis Imobiliários, lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, com valor unitário de R\$1.000 cada uma, totalizando R\$100.000, sendo a 1ª série no valor de R\$50.000 a uma taxa anual variável equivalente a 116% do CDI e a 2ª série no valor de R\$50.000 uma taxa anual variável equivalente a IPCA + 7,9647%.

24. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Em 7 de maio de 2024, o Conselho da Administração aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou a sua divulgação.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da Kallas Incorporações e Construções S.A.

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A Administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais referidas anteriormente não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias referidas anteriormente incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 7 de maio de 2024

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480**

A Diretoria da Kallas Incorporações e Construções S.A., sociedade por ações com sede na rua João Lourenço, nº 432, CEP 04508-030, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.146.451/0001-06 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referente ao período findo em 31 de março de 2024.

7 de maio de 2024.

Raphael Esper Kallas
Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

A Diretoria da Kallas Incorporações e Construções S.A., sociedade por ações com sede na rua João Lourenço, nº 432, CEP 04508-030, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.146.451/0001-06 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia referente ao período findo em 31 de março de 2024.

7 de maio de 2024.

Raphael Esper Kallas
Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores