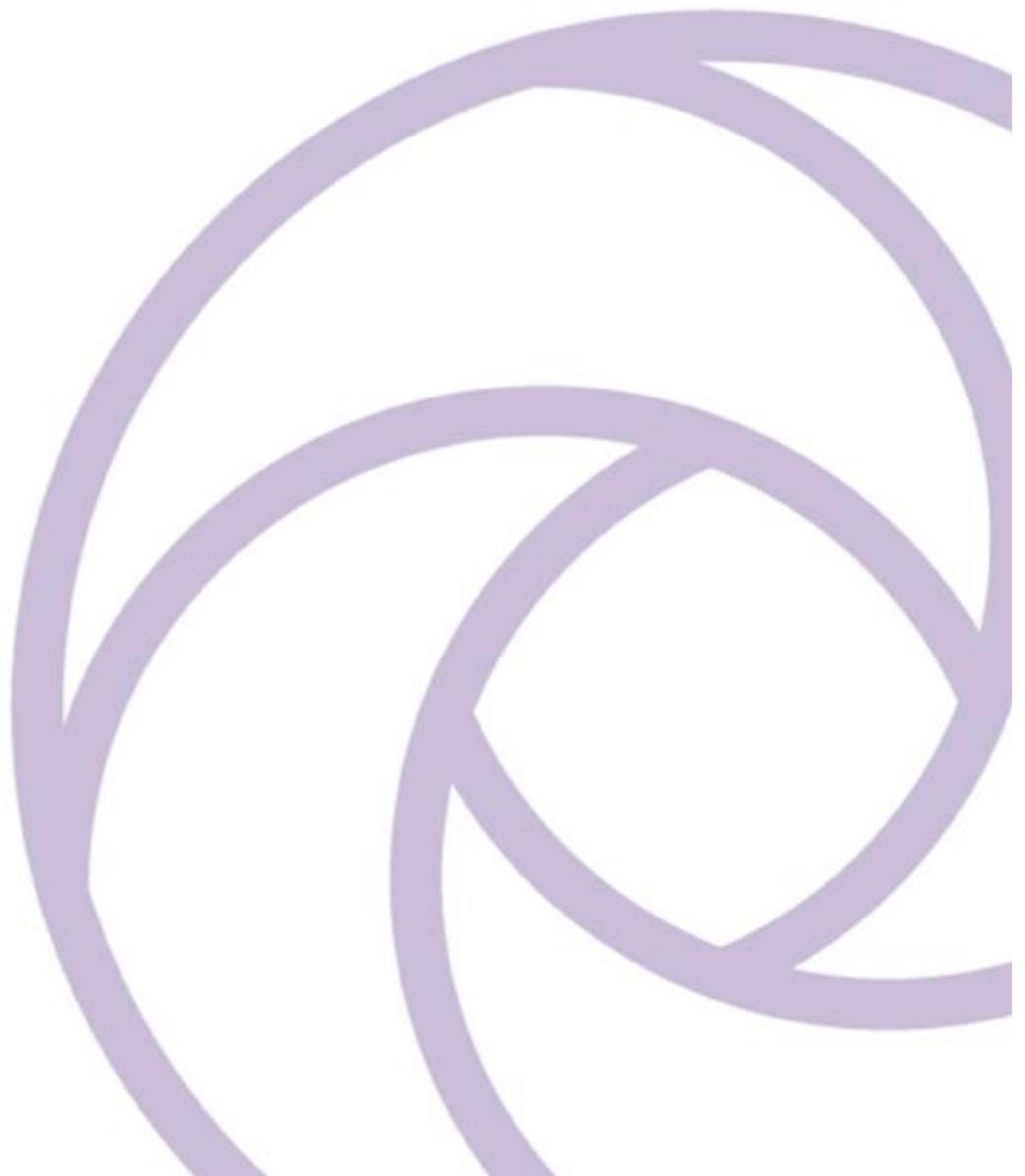


A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.15, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Empresa quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 20 de março de 2023

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



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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Balancos Patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	79.907	152.124	159.091	244.041
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	5	461.379	197.455	643.962	360.887
Estoques e imóveis a comercializar	6	332.505	237.962	542.737	398.641
Impostos a recuperar	-	3.489	4.027	4.330	4.647
Tributos diferidos	7	5.095	7.493	5.302	7.666
Comissões de vendas	8	2.701	5.156	5.854	9.437
Mútuos	-	404	271	404	271
Partes relacionadas	20	13.182	3.810	-	-
Outros créditos	9	5.776	3.526	8.080	5.298
		904.438	611.824	1.369.760	1.030.888
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	5	83.663	110.447	198.095	158.458
Estoques e imóveis a comercializar	6	65.466	94.697	175.766	186.092
Tributos diferidos	7	5.518	-	5.803	44
Comissões de vendas	8	3.299	5.326	4.518	9.041
Depósitos judiciais	-	1.832	1.712	6.120	5.957
Mútuos	-	-	90	-	90
Outros créditos	9	581	502	730	611
Propriedades para investimento	10	68.141	68.141	110.328	110.327
Investimentos	11	462.854	382.644	23.430	22.758
Imobilizado	12	87.878	68.478	128.134	96.998
Intangível	13	5.973	7.832	8.208	8.947
		785.205	739.869	661.132	599.323
Total do ativo		1.689.643	1.351.693	2.030.892	1.630.211

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Balancos Patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Passivo circulante					
Fornecedores	-	24.787	34.971	42.279	43.422
Obrigações por compra de imóveis	14	11.711	3.859	23.041	20.156
Empréstimos e financiamentos	15	103.779	78.756	128.552	100.134
Obrigações sociais e trabalhistas	16	12.050	9.039	17.886	12.912
Obrigações tributárias	-	4.389	2.405	8.252	5.097
Tributos diferidos	7	24.856	20.182	33.337	27.502
Adiantamentos de clientes	17	132.602	145.885	191.093	182.428
Mútuos	-	7	11	7	11
Arrendamentos a pagar	18	1.455	1.331	2.469	1.681
Partes relacionadas	20	302	3.140	8	8
Provisão para garantia de obras	-	1.961	416	7.604	832
Provisão para distratos	-	517	541	1.075	1.334
Outras contas a pagar	-	330	759	2.333	2.043
		318.746	301.295	457.936	397.560
Passivo não circulante					
Obrigações por compra de imóveis	14	21.046	192	22.948	4.781
Empréstimos e financiamentos	15	210.114	132.534	284.249	245.301
Tributos diferidos	7	24.637	22.967	37.227	33.270
Adiantamentos de clientes	17	115.873	54.722	188.437	72.747
Mútuos	-	23.431	21.840	23.431	21.840
Obrigações sócio participante em SCP	19	31.121	23.635	53.870	38.670
Contingências	22	16.912	16.912	18.241	18.241
Arrendamentos a pagar	18	4.521	6.053	5.869	6.787
Partes relacionadas	20	21.574	31.585	21.584	31.585
Provisão para garantia de obras	-	6.748	6.092	11.103	14.527
		475.977	316.532	666.959	487.749
Patrimônio líquido					
Capital social	23	175.678	165.978	175.678	165.978
Reserva de capital		58.665	58.665	58.665	58.665
Reserva de lucros		660.577	509.223	660.577	509.223
		894.920	733.866	894.920	733.866
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		894.920	733.866	894.920	733.866
Participação de não controladores		-	-	11.077	11.036
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.689.643	1.351.693	2.030.892	1.630.211

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita líquida	24	864.817	542.943	1.381.713	905.046
(-) Custos operacionais	25	(667.675)	(397.466)	(1.044.938)	(637.346)
(=) Lucro bruto		197.142	145.477	336.775	267.700
(+/-) Despesas/receitas operacionais					
Despesas com vendas	26	(12.605)	(13.231)	(26.009)	(24.920)
Despesas gerais e administrativas	27	(54.140)	(47.872)	(92.749)	(78.797)
Resultado em equivalência patrimonial	11.c	66.550	69.441	-	-
Resultado de investimento em SCP	19.b	(7.151)	(4.109)	(13.187)	(6.189)
Outras receitas (despesas) operacionais	28	(8.600)	21.340	(10.627)	25.256
(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro		181.196	171.046	194.203	183.050
Despesas financeiras	29	(14.316)	(11.533)	(26.674)	(20.177)
Receitas financeiras	29	17.661	10.428	30.134	19.309
(=) Resultado financeiro		3.345	(1.105)	3.460	(868)
(=) Lucro antes do imposto de Renda e Contribuição Social		184.541	169.941	197.663	182.182
(-) Imposto de Renda	30	(9.048)	(5.054)	(16.339)	(10.959)
(-) Contribuição Social	30	(3.942)	(2.595)	(7.482)	(5.526)
(-) Imposto de Renda diferido	30	1.032	(10.171)	180	(12.073)
(-) Contribuição Social diferido	30	(120)	(3.716)	(608)	(4.432)
(=) Lucro líquido do exercício		172.463	148.405	173.414	149.192
Resultado atribuído aos:					
Quotistas controladores				172.463	148.405
Quotistas não controladores				951	787
(=) Lucro líquido do exercício				173.414	149.192

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	172.463	148.405	173.414	149.192
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>172.463</u>	<u>148.405</u>	<u>173.414</u>	<u>149.192</u>
Resultado atribuído aos:				
Quotistas controladores			172.463	148.405
Quotistas não controladores			951	787

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Notas	Atribuível aos quotistas controladores						Participação de não controladores	Total	
	Capital social	Capital social a integralizar	Reserva de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total			
Saldos em 01 de janeiro de 2021	90.000	-	56.602	381.423	-	528.025	10.943	538.968	
Subscrição de capital	23.a	102.358	(102.358)	-	-	-	-	-	
Integralização de capital		-	75.978	-	-	75.978	-	75.978	
Ganho na transação entre sócios		-	-	2.063	(4.800)	(2.737)	-	(2.737)	
Distribuição de lucros	23.e	-	-	-	(15.582)	(15.582)	(694)	(16.276)	
Baixa de Filial		-	-	-	(223)	(223)	-	(223)	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	148.405	787	149.192	
Constituição de reservas		-	-	-	148.405	(148.405)	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2021		192.358	(26.380)	58.665	509.223	-	733.866	11.036	744.902
Subscrição de capital	23.a	-	-	-	-	-	-	-	
Integralização de capital		-	9.700	-	-	9.700	-	9.700	
Distribuição de lucros	23.e	-	-	-	(21.109)	(21.109)	(910)	(22.019)	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	172.463	951	173.414	
Constituição de reservas		-	-	-	172.463	(172.463)	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2022		192.358	(16.680)	58.665	660.577	-	894.920	11.077	905.997

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
(=) Lucro líquido do exercício	172.463	148.405	173.414	149.192
Itens que não afetam o caixa operacional				
Despesa de depreciação e amortização	7.796	8.278	12.060	11.798
Ajuste a valor presente	11.072	2.481	20.503	4.382
Ajuste a valor justo	102	(30.284)	102	(38.151)
Impairment de Terrenos	3.451	-	3.451	-
Tributos diferidos	3.224	15.774	6.397	18.447
Comissões de vendas diferidas	4.482	(779)	8.106	(279)
Baixa de imobilizado e intangível líquido	2.468	4.987	2.299	5.878
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	12.990	7.649	23.821	16.485
Resultado de equivalência patrimonial	(66.550)	(69.441)	-	-
Juros provisionados empréstimos	20.738	16.502	31.695	27.154
Provisão para contingências	-	5.159	-	6.488
Provisão para distratos	(110)	810	573	2.392
Perda esperada de créditos	(132)	(21)	(103)	656
Provisão para garantia de obra	2.201	1.582	3.348	2.504
	174.195	111.102	285.666	206.946
Varição dos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	(248.424)	(225.849)	(346.691)	(211.678)
Imóveis a comercializar	(63.828)	23.733	(101.391)	(110.026)
Impostos a recuperar	538	(388)	317	(564)
Outros créditos	(2.329)	134	(2.901)	104
Depósitos judiciais	(120)	(31)	(163)	285
Fornecedores	(10.184)	22.725	(1.143)	21.180
Arrendamentos a pagar	(1.408)	1.185	(2.271)	1.183
Obrigações sociais e trabalhistas	3.011	2.878	4.974	4.198
Obrigações tributárias	(7.209)	(5.976)	(15.577)	(12.236)
Adiantamentos de clientes	38.318	103.654	91.272	119.485
Obrigações sócio participante em SCP	7.486	(22.886)	15.200	(20.239)
Juros pagos	(17.768)	(15.879)	(27.572)	(26.194)
Impostos pagos sobre o lucro	(3.797)	(1.045)	(5.089)	(2.745)
Mútuos	1.544	(597)	1.544	(1.654)
Obrigações por compra de imóveis	28.706	2.751	21.052	10.028
Outras contas a pagar	(429)	268	290	1.290
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(101.698)	(4.221)	(82.483)	(20.637)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisições bens do ativo imobilizado	(28.485)	(18.756)	(49.680)	(26.877)
Aquisições bens do ativo intangível	(150)	(3.218)	(151)	(4.249)
Aquisições de outros investimentos	(41)	(18.125)	(672)	(21.260)
Aquisição de propriedades para investimento	(102)	-	(103)	(1)
Recursos provenientes da alienação de investimentos	-	69	-	37
Recursos provenientes de alienação de imobilizado	830	660	7.216	1.118
Recebimento de distribuição de lucros	8.952	7.997	-	-
Aquisições/aportes de participações societárias	(21.560)	(18.063)	-	-
Partes relacionadas	(5.338)	558	-	-
Caixa líquido usado nas atividades de investimentos	(45.894)	(48.878)	(43.390)	(51.232)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Distribuição de lucros e participações pagos	(31.120)	(21.906)	(32.021)	(45.282)
Integralização de capital social	9.700	61.553	9.700	61.553
Recursos provenientes de novos empréstimos	221.549	148.409	296.406	240.368
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(121.916)	(104.626)	(233.163)	(204.596)
Baixa de Filial	-	(223)	-	(223)
Partes relacionadas	(2.838)	659	1	23.290
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	75.375	83.866	40.923	75.110
Aumento (redução) líquido de caixa	<u>(72.217)</u>	<u>30.767</u>	<u>(84.950)</u>	<u>3.241</u>
Caixa no início do período	152.124	121.357	244.041	240.800
Caixa no final do período	79.907	152.124	159.091	244.041
Aumento (redução) líquido de caixa	<u>(72.217)</u>	<u>30.767</u>	<u>(84.950)</u>	<u>3.241</u>

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
1 – RECEITAS	901.644	591.990	1.432.650	972.517
1.1) Vendas de mercadorias, produtos e serviços	886.432	556.312	1.413.771	925.842
1.2) Outras receitas	(835)	30.056	(438)	37.294
1.3) Receitas relativas à construção de ativos próprios	15.915	5.601	19.214	10.011
1.4) Provisão para créditos de liquidação duvidosa – Reversão / (Constituição)	132	21	103	(630)
2 - INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos – ICMS, IPI, PIS e COFINS)	681.167	399.551	1.038.958	633.233
2.1) Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	631.557	352.871	951.804	556.251
2.2) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	46.159	41.521	83.703	71.448
2.3) Perda / Recuperação de valores ativos	3.451	-	3.451	-
2.4) Outras (especificar)	-	5.159	-	5.534
2.4.1) Provisão para Contingência	-	5.159	-	5.534
3 - VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	220.477	192.439	393.692	339.284
4 - DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	5.183	4.936	8.736	7.652
5 - VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3-4)	215.294	187.503	384.956	331.632
6 - VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	77.060	75.760	16.941	13.118
6.1) Resultado de equivalência patrimonial	59.399	65.332	(13.193)	(6.189)
6.2) Receitas financeiras	17.661	10.428	30.134	19.307
7 - VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	292.354	263.263	401.897	344.750
8 - DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO (*)	292.354	263.263	401.897	344.750
8.1) Pessoal	50.844	49.522	109.324	91.309
8.1.1 – Remuneração direta	32.160	36.881	77.323	69.266
8.1.2 – Benefícios	13.966	9.071	23.724	16.043
8.1.3 – F.G.T.S	4.718	3.570	8.277	6.000
8.2) Impostos, taxas e contribuições	52.208	51.177	88.305	80.075
8.2.1 – Federais	45.065	47.229	78.799	73.907
8.2.2 – Estaduais	51	41	63	68
8.2.3 – Municipais	7.092	3.907	9.443	6.100
8.3) Remuneração de capitais de terceiros	16.839	14.159	30.854	24.174
8.3.1 – Juros	14.316	11.533	26.672	20.177
8.3.2 – Aluguéis	2.523	2.626	4.182	3.997
8.4) Remuneração de Capitais Próprios	172.463	148.405	173.414	149.192
8.4.3 – Lucros retidos / Prejuízo do exercício	172.463	148.405	172.463	148.405
8.4.4 – Participação dos não-controladores nos lucros retidos (só p/ consolidação)	-	-	951	787

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

1. Informações gerais

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

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

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

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

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

- **A. Yoshii Empreendimentos Ltda.**

Negócios baseados em administração e locação de imóveis próprios, loteamento de imóveis e compra e venda de imóveis construídos ou adquiridos de terceiros. Seus serviços são relacionados a crédito imobiliário e correspondente de instituições financeiras, serviço de planejamento, coordenação, assessoria, consultoria, marketing e negócios voltados para o ramo imobiliário.

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

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

- **Yticon Construção e Incorporação Ltda.**

Incorporação imobiliária de empreendimentos voltados para baixa renda, subsidiado pelo governo no projeto denominado “Casa Verde e Amarela”, possuindo, também, a Sociedade em Conta de Participação como forma de beneficiar e facilitar seus negócios.

- **SP01 Participações Ltda.**

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

Conflito Rússia-Ucrânia

A Empresa declara não ter relacionamento direto com países envolvidos, mas pode estar sujeita a fatores de riscos provenientes deste conflito. A administração da Empresa está monitorando os possíveis impactos, e até o momento não identificou alterações significativas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, mas não descartando os registros e ajustes necessários quando os efeitos forem representativos.

2. Base de preparação

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.15, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

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

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

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

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

A Administração da Empresa aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação em 20 de março de 2023.

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

Segue adiante lista das controladas do Grupo:

	Participação acionária	
	2022	2021
Consolidado – Participação direta		
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	99,99%	99,98%
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	99,91%	99,91%
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	99,94%	99,91%
SP01 Participações Ltda	99,97%	99,97%

	Participação acionária	
	2022	2021
Consolidado – Participação indireta		
MG1 Empreendimento SPE Ltda.	15,00%	15,00%
A. Yoshii Urbanismo Ltda.	99,85%	99,70%

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

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

Em 2021, foi constituída a empresa SP01 Participações Ltda. A A. Yoshii Engenharia Ltda. possui participação societária de 99,97% do capital total da SP01 Participações Ltda., obtendo o controle das operações a partir de 2021. Sendo assim, a Empresa passou a consolidar essa participação nas demonstrações financeiras.

2.4. Moeda funcional

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

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

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

a) Custos orçados dos empreendimentos

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.15.

b) Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

c) Valor justo de instrumentos financeiros

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

d) Provisão para perda esperada de crédito e distratos

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

e) Provisão para redução ao valor recuperável

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

f) Provisões para garantia

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

g) Impostos

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

h) Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Empresa anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (NBC TG 46) para avaliações de nível 3.

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

- **Comparativos diretos de dados de mercado**

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

- **Involutivo (Loteamento)**

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

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Categorias

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

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

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

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

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo amortizado pelo método de taxa de juros efetiva, menos perdas por redução do valor recuperável.

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que são designados como disponíveis para venda ou não são classificados como: empréstimos e recebíveis; investimentos mantidos até o vencimento; ou ativos financeiros a valor justo por meio do resultado. Estes ativos financeiros incluem quotas de fundos de investimento e títulos de dívida do governo. Nesta categoria são registrados os instrumentos que são mantidos por um período indefinido e que podem ser alienados para atender às necessidades de liquidez ou as mudanças nas condições de mercado.

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

Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

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

Outros passivos financeiros

São mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, compreendem empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 15) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

b) Mensuração

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Empresa se compromete a comprar ou vender o ativo.

Os empréstimos, recebíveis e ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado.

Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e os custos de transação são registrados na demonstração de resultado.

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

c) Compensação de instrumentos financeiros

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

d) Desreconhecimento (baixa) de instrumentos financeiros

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

e) Método de juros efetivos

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

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

3.3. Contas a receber

As contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.15.

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

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

3.4. Estoques e imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

3.5. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

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

3.6. Imobilizado

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

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

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

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

Vida útil estimada para o exercício corrente:

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

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

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

3.7. Propriedades para investimento

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

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

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

3.8. Intangível

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

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

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

3.9. Avaliação do valor recuperável dos ativos

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

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

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

3.10. Fornecedores e outras contas a pagar

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

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

3.11. Empréstimos e financiamentos

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

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

3.12. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.14. Benefícios a funcionários

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

3.15. Reconhecimento da receita

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

i. Vendas de unidades concluídas

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

ii. Vendas de unidades não concluídas

A Empresa e suas controladas adotaram a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Empresa.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e **5)** reconhecimento da receita.

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

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

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

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

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira.

Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

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

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

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

- Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida; e
- As despesas com comissões de vendas são ativadas como despesa antecipada e registradas como despesa comercial no resultado, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. As comissões são reconhecidas imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

a) Apuração de resultado de contratos de construção e engenharia

i. Receita de serviços de empreita

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

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

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

ii. Contratos por administração

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

iii. Contratos mistos

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

iv. **Contraprestação não monetária**

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

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

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

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

b) **Receita de aluguel**

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

3.16. **Gestão de risco financeiro**

a) **Considerações gerais e políticas**

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

b) **Fatores de risco financeiro**

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

i. **Risco de mercado**

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

- **Risco cambial**

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

- **Risco de taxa de juros**

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

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

ii. Risco de crédito

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

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

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

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

iii. Risco de liquidez

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

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

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

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

c) Gestão de capital

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

d) Estimativa do valor justo

Os instrumentos financeiros são mensurados ao valor justo nas datas dos balanços, conforme determinado pelo CPC 40 (R1)/IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e de acordo com a seguinte hierarquia:

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

- Nível 3: avaliação determinada em virtude de informações, para os ativos ou passivos, que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, informações não observáveis).

Valores justos de instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado

- **Aplicações financeiras**

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

- **Empréstimos e financiamentos**

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

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

- **Contas a receber e fornecedores**

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

3.17. Informação por segmento

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

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

3.18. Sociedade em Contas de Participação (“SCP”)

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Empresa firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados por eles, somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos.

As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Empresa figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei.

Logo, todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa.

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

Durante o exercício de 2022 foi emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes no exercício de 2022:

Pronunciamento	Alteração / Aprimoramento
Alteração ao IAS 16/CPC 27 Ativo Imobilizado	A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
Alteração ao IAS 37/CPC25 Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes	Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
Alteração ao IFRS 3/CPC 15 Combinação de Negócios	Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros
IFRS 16/CPC 06 – Arrendamentos	Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado
IFRS 1/CPC 37 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros	Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais
IAS 41/CP 29 - Ativos Biológicos	Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração da Empresa, não havendo efeitos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quanto à sua aplicação.

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2023 com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC, sendo elas:

Pronunciamento	Alteração	Vigência
IAS 1 – Presentation of Financial Statements /IFRS – Practice Statements	Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de Políticas contábeis “Significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábeis material” e explicam como identificá-las.	A partir de 1º de Janeiro de 2023
IAS 1 – Presentation of Financial Statements /IFRS – Practice Statements	Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo dozes meses da data do balanço patrimonial.	A partir de 1º de Janeiro de 2024
IAS 8 – Accounting Polices, Changes in Accounting Estimate and Errors	Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros	A partir de 1º de Janeiro de 2023
IFRS 17 – Insurance Contracts	Norma não aplicável para a Empresa.	A partir de 1º de Janeiro de 2023
IAS 12 – Tributo sobre o Lucro	Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.	A partir de 1º de Janeiro de 2023

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Bancos conta movimento	5.749	4.844	19.098	14.726
Aplicações financeiras	74.158	147.280	139.993	229.315
Total	79.907	152.124	159.091	244.041

Abertura do saldo das aplicações financeiras:

Rating aplicações financeiras (a)	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
AAA	62.707	126.860	116.017	193.532
AA	11.451	20.420	23.976	35.555
AA -	-	-	-	228
Total	74.158	147.280	139.993	229.315

(a) Standard & Poors - National Long Term Rating

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

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

5. Contas a receber de clientes e outros recebíveis

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contas a receber de obras corporativas	53.378	15.965	53.378	15.965
Contas a receber de obras por administração	816	12.422	819	12.423
Contas a receber de incorporação	520.426	298.473	838.717	524.819
Contas a receber de locação	-	-	809	809
Provisão para distratos	(5.536)	(5.856)	(8.703)	(12.108)
Perdas esperadas de crédito	(73)	(205)	(1.562)	(1.665)
Ajuste a valor presente	(23.969)	(12.897)	(41.401)	(20.898)
Total	545.042	307.902	842.057	519.345
Circulante	461.379	197.455	643.962	360.887
Não Circulante	83.663	110.447	198.095	158.458

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

O efeito do AVP (ajuste a valor presente) no resultado da controladora e consolidado foi de R\$ 11.073 (R\$ 2.481 em 2021) e R\$ 20.504 (R\$ 4.382 em 2021), respectivamente. As taxas de descontos utilizadas foram de 6,52% a.a. e 5,22% a.a. em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente.

A composição das parcelas do ativo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ano				
2023	476.617	194.937	649.140	362.639
2024	73.229	108.592	173.443	146.355
2025	17.066	8.294	35.852	21.653
2026	2.649	2.935	2.663	3.176
A partir de 2027	772	-	771	-
A vencer	570.333	314.758	861.869	533.823
Vencidos:				
Até 30 dias	2.466	3.495	22.985	6.160
De 31 a 60 dias	859	2.047	1.718	2.613
De 61 a 90 dias	362	401	741	640
De 91 a 120 dias	198	851	444	2.903
Acima de 120 dias	402	5.308	5.966	7.877
Total	4.287	12.102	31.854	20.193
Total	574.620	326.860	893.723	554.016
Provisão para distratos	(5.536)	(5.856)	(8.703)	(12.108)
Perdas esperadas de crédito	(72)	(205)	(1.561)	(1.665)
Ajuste a valor presente	(23.970)	(12.897)	(41.402)	(20.898)
Total	545.042	307.902	842.057	519.345

Adiante, consta a movimentação de 31 de dezembro de 2022 e 2021, das provisões para perdas esperadas de créditos e provisões para garantia da Empresa:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Perdas esperadas de crédito				
Saldo inicial	(205)	(226)	(1.665)	(1.009)
Adições	(43)	(36)	(721)	(1.210)
Recebimentos / Reversões	176	57	825	554
Saldo final	(72)	(205)	(1.561)	(1.665)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Provisão para distrato				
Saldo inicial	(5.856)	(3.509)	(12.108)	(6.207)
Adições	(7.734)	(7.320)	(17.076)	(17.130)
Recebimentos/Reversões	8.054	4.973	20.481	11.229
Saldo final	(5.536)	(5.856)	(8.703)	(12.108)

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Terrenos	191.984	196.238	339.606	344.908
Imóveis concluídos	8.464	11.231	14.594	14.591
Imóveis em construção	174.018	103.228	304.027	182.775
Adiantamento a fornecedores	17.813	15.692	28.358	21.580
Adiantamento para aquisição de terrenos	60	377	21.680	7.764
Encargos capitalizados no estoque (a)	2.146	1.340	4.356	3.740
Estoques de materiais	-	637	-	746
Provisão para distratos	3.486	3.916	5.882	8.629
Total	397.971	332.659	718.503	584.733
Circulante	332.505	237.962	542.737	398.641
Não circulante	65.466	94.697	175.766	186.092

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial em 01 de janeiro	1.340	1.950	3.740	18.042
Juros incorridos – capitalizados – NE 15	17.912	12.212	28.730	21.193
Juros incorridos - reconhecidos no custo dos imóveis vendidos	(17.106)	(12.822)	(28.114)	(35.495)
Encargos capitalizados em estoque	2.146	1.340	4.356	3.740

Garantias

Em 31 de dezembro de 2022, a Empresa possuía aproximadamente R\$ 175.728 (R\$ 103.719 em 2021) em estoques de imóveis em construção atrelados a financiamentos na modalidade de Plano Empresário na Controladora, e R\$ 307.717 (R\$ 185.410 em 2021) no Consolidado, conforme Nota Explicativa nº 15.

7. Tributos diferidos

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo				
Imposto sobre patrimônio de afetação diferido	-	-	-	44
IRPJ diferido	7.798	5.479	8.159	5.606
CSLL diferido	2.815	1.998	2.946	2.044
PIS e Cofins diferido	-	8	-	8
ISS diferido	-	8	-	8
Total	10.613	7.493	11.105	7.710
Circulante	5.095	7.493	5.302	7.666
Não circulante	5.518	-	5.803	44

Passivo				
Imposto sobre patrimônio de afetação diferido	(15.304)	(6.149)	(26.047)	(13.413)
IRPJ diferido	(22.602)	(24.199)	(30.169)	(31.789)
CSLL diferido	(8.174)	(8.748)	(10.935)	(11.517)
PIS e Cofins diferido	(3.182)	(3.905)	(3.182)	(3.905)
ISS diferido	(231)	(148)	(231)	(148)
Total	(49.493)	(43.149)	(70.564)	(60.772)
Circulante	(24.856)	(20.182)	(33.337)	(27.502)
Não circulante	(24.637)	(22.967)	(37.227)	(33.270)
Circulante (líquido)	(19.761)	(12.689)	(28.035)	(19.836)
Não circulante (líquido)	(19.119)	(22.967)	(31.424)	(33.226)
Total impostos diferidos, líquido	(38.880)	(35.656)	(59.459)	(53.062)

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, é facultado às entidades de incorporação imobiliária o reconhecimento das receitas derivadas de vendas das unidades imobiliárias pelo regime de caixa, ou seja, apenas quando ocorrer o efetivo recebimento das parcelas contratadas. Dessa forma, em decorrência da diferença de prática entre o reconhecimento da receita fiscal (regime de caixa) e da receita contábil conforme os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.15), são registrados os tributos diferidos. Tributos passivo diferido são registrados quando o total das receitas contábeis da atividade imobiliária excede o valor da receita fiscal/recebimentos. Tributos ativos diferidos são registrados quando o total das receitas tributadas/recebimentos para fins fiscais supera o total das receitas contábeis da atividade imobiliária. Os tributos diferidos ativos e passivos da A. Yoshii Engenharia Ltda. compõem-se: Regime Especial de Tributação (RET), IRPJ, CSLL, PIS, Cofins e ISS. Estão classificados no circulante os valores que se espera realizar nos próximos 12 meses contados a partir da data do balanço, considerando-se os valores totais das receitas a serem reconhecidas contabilmente, de acordo com o prazo estimado de entrega dos empreendimentos.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Diferenças temporárias – Ativo				
Apropriação imobiliária – RET	-	-	-	1.100
Prejuízo fiscal – Lucro Real	14.987	21.991	15.593	22.500
Provisão para contingências - Lucro Real	16.228	17.069		
(=) Base de cálculo – RET	-	-	-	1.100
(=) Base de cálculo – Lucro Real	31.215	21.991	32.662	22.500
(x) Alíquota nominal – RET	4%	4%	4%	4%
(x) Alíquota nominal – Lucro Real	34%	34%	34%	34%
Imposto sobre patrimônio de afetação – RET	-	-	-	44
IRPJ e CSLL	10.613	7.477	11.105	7.650
ISS, PIS e Cofins – Atividades empreita	-	16	-	16
Ativo diferido	10.613	7.493	11.105	7.710
Diferenças temporárias - Passivo				
Apropriação imobiliária – RET	382.600	153.725	651.175	335.325
Ajuste a valor justo – Lucro Real	34.300	34.300	54.703	54.703
Atividades empreita e imóveis para revenda – Lucro Real	56.218	62.603	66.191	72.668
(=) Base de cálculo – RET	382.600	153.725	651.175	335.325
(=) Base de cálculo – Lucro Real	90.518	96.903	120.894	127.371
(x) Alíquota nominal – RET	4%	4%	4%	4%
(x) Alíquota nominal – Lucro Real	34%	34%	34%	34%
Imposto sobre patrimônio de afetação – RET	15.304	6.149	26.047	13.413
IRPJ e CSLL – Lucro Real	30.776	32.947	41.104	43.306
ISS, PIS e Cofins – Atividades empreita	3.413	4.053	3.413	4.053
Passivo diferido	49.493	43.149	70.564	60.772

8. Comissões de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Comissões sobre vendas	6.000	10.482	10.372	18.478
Total	6.000	10.482	10.372	18.478
Circulante	2.701	5.156	5.854	9.437
Não circulante	3.299	5.326	4.518	9.041

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

9. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamento a terceiros	286	109	339	135
Adiantamento a empregados	506	320	1.013	810
Clientes de venda de ativo imobilizado	1.753	920	1.753	920
Despesas antecipadas	2.821	1.998	4.366	3.018
Operações de consórcio	353	279	502	390
Outros créditos	638	402	837	636
Total	6.357	4.028	8.810	5.909
Circulante	5.776	3.526	8.080	5.298
Não circulante	581	502	730	611

10. Propriedades para investimento

a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Edificações	3.647	3.546	17.421	17.318
Terrenos	-	-	158	158
Ajuste a valor justo	64.494	64.595	92.749	92.851
Total	68.141	68.141	110.328	110.327

b) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldos em 1º de janeiro de 2022	68.141	37.857	110.327	72.176
Ajuste a valor justo	(101)	30.284	(102)	38.151
Construção de benfeitorias	101	-	103	-
Total	68.141	68.141	110.328	110.327

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades a valor justo é o método comparativo direto. Esse método consiste em pesquisas sobre valores de venda de imóveis comparáveis e situados na mesma região geoeconômica dos imóveis em estudo. As pesquisas foram feitas junto a corretores e/ou imobiliárias atuantes em cada região. E método involutivo (loteamento), por este método, permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para desenvolvimento, baseadas nos parâmetros e restrições das legislações de planejamento urbano e nas características físicas do imóvel.

11. Investimentos

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

a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Investimentos em controladas	459.421	363.056	-	-
Potencial construtivo	1.905	18.101	21.890	21.260
Aplicações de incentivos fiscais	1.415	1.415	1.415	1.415
Cotas de participação	79	39	90	50
Outros investimentos	34	33	35	33
Total	462.854	382.644	23.430	22.758

b) Informações das controladas

	% Participação no capital		Patrimônio líquido (antes do resultado do exercício)		Resultado do exercício		Participações societárias	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	Yticon Construção e Incorporação Ltda.	99,99%	99,98%	153.962	121.859	23.411	18.629	177.353
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	99,91%	99,91%	186.389	150.509	38.528	44.839	224.726	195.184
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	99,94%	99,91%	25.237	28.255	857	6.834	26.078	24.255
SP01 Participações Ltda.	99,97%	99,97%	14.617	3.168	(3)	(2)	14.614	3.159
AY1 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	0,00%	8.764	-	3.822	-	12.586	-
AY2 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1.980	-	-	-	1.980	-
AY1 LDA Incorporações SPE Ltda.	100,00%	0,00%	2.136	-	(52)	-	2.084	-
Total			393.085	303.791	66.563	70.300	459.421	363.056

c) Movimentação das controladas

	Controladora	
	2022	2021
Saldo inicial do investimento	363.056	283.549
Equivalência patrimonial	66.550	69.441
Lucros distribuídos	(12.986)	(7.997)
Integralização de capital	42.801	18.063
Saldo do investimento em 31/12/2022	459.421	363.056

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

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

12. Imobilizado

a) Composição

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Controladora	
				Líquido contábil	
				2022	2021
Terrenos	0%	8.087	-	8.087	6.962
Apartamentos decorados (a)	4% a 10%	20.784	(1.881)	18.903	11.919
Imóveis de uso e benfeitorias	4%	39.546	(8.490)	31.056	28.408
Máquinas e equipamentos	10%	18.689	(11.569)	7.120	5.898
Veículos	20%	1.843	(1.273)	570	817
Computadores e periféricos	20%	7.433	(3.669)	3.764	2.587
Móveis, utensílios e instalações	10%	6.815	(3.859)	2.956	2.610
Ferramentas	10%	2.485	(1.467)	1.018	795
Obras de arte	0%	69	-	69	69
Expositores de publicidade	10%	103	(98)	5	7
Imobilizado em andamento (b)	0%	14.330	-	14.330	8.406
Total		120.184	(32.306)	87.878	68.478

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Consolidado	
				Líquido contábil	
				2022	2021
Terrenos	0%	8.087	-	8.087	13.016
Apartamentos decorados (a)	4% a 10%	30.441	(3.036)	27.405	17.809
Imóveis de uso e benfeitorias	4%	45.755	(10.656)	35.099	29.649
Máquinas e equipamentos	10%	39.729	(22.863)	16.866	13.035
Veículos	20%	2.290	(1.642)	648	961
Computadores e periféricos	20%	8.644	(4.478)	4.166	3.160
Móveis, utensílios e instalações	10%	9.477	(5.325)	4.152	3.670
Ferramentas	10%	4.364	(2.781)	1.583	1.245
Obras de arte	0%	69	-	69	69
Expositores de publicidade	10%	153	(148)	5	7
Imobilizado em andamento (b)	0%	30.054	-	30.054	14.377
Total		179.063	(50.929)	128.134	96.998

- (a) O grupo de apartamentos decorados do ativo imobilizado abrange, itens decorativos (móveis e utensílios) e parte civil do decorado (benfeitoria), sendo depreciado a uma taxa anual de 10% a.a. e 4% a.a., respectivamente.
- (b) Imobilizado em andamento refere-se a itens que ainda não foram instalados e não estão disponíveis para uso, além de ativos construídos internamente, no qual sua construção não foi concluída até a data-base.

b) Movimentação do imobilizado

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

Rubrica	Valor líquido 2021	Adições	Baixas/ vendas	Transferências	Depreciações	Consolidado
						Valor líquido 2022
Terrenos	13.016	1.125	(6.054)	-	-	8.087
Apartamentos decorados	17.809	31	(2.987)	14.458	(1.905)	27.405
Imóveis de uso e benfeitorias	29.649	4.189	(202)	3.070	(1.606)	35.099
Máquinas e equipamentos	13.035	6.885	(153)	4	(2.905)	16.866
Veículos	961	23	(23)	-	(312)	648
Computadores e periféricos	3.160	2.181	(41)	-	(1.135)	4.166
Móveis, utensílios e instalações	3.670	1.245	(18)	20	(766)	4.152
Ferramentas	1.245	772	(35)	-	(398)	1.583
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	7	-	-	-	(2)	5
Imobilizado em andamento	14.377	33.229	-	(17.552)	-	30.054
Total	96.998	49.680	(9.513)	-	(9.029)	128.134

Rubrica	Valor líquido 2020	Adições	Baixas/ vendas	Transferências	Depreciações	Controladora
						Valor líquido 2021
Terrenos	6.962	-	-	-	-	6.962
Apartamentos decorados	9.800	5.482	(2.361)	-	(1.002)	11.919
Imóveis de uso e benfeitorias	28.580	5.415	(2.605)	-	(2.982)	28.408
Máquinas e equipamentos	4.721	2.198	(20)	-	(1.001)	5.898
Veículos	635	406	-	-	(224)	817
Computadores e periféricos	2.340	1.034	(50)	-	(737)	2.587
Móveis, utensílios e instalações	2.942	268	(94)	-	(506)	2.610
Ferramentas	705	289	(4)	-	(195)	795
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	9	-	-	-	(2)	7
Imobilizado em andamento	4.742	3.664	0	-	-	8.406
Total	61.505	18.756	(5.134)	-	(6.649)	68.478

Rubrica	Valor líquido 2020	Adições	Baixas/ vendas	Transferências	Depreciações	Consolidado
						Valor líquido 2021
Terrenos	13.016	-	-	-	-	13.016
Apartamentos decorados	14.281	8.556	(3.587)	-	(1.441)	17.809
Imóveis de uso e benfeitorias	29.892	5.415	(2.608)	-	(3.051)	29.649
Máquinas e equipamentos	12.255	3.393	(103)	-	(2.510)	13.035
Veículos	843	407	-	-	(289)	961
Computadores e periféricos	3.047	1.083	(50)	-	(920)	3.160
Móveis, utensílios e instalações	3.866	614	(110)	-	(701)	3.670
Ferramentas	1.265	363	(25)	-	(357)	1.245
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	9	-	-	-	(2)	7
Imobilizado em andamento	7.332	7.045	0	-	-	14.377
Total	85.875	26.877	(6.483)	-	(9.271)	96.998

13. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Marcas e patentes	-	-	2	2
Programas de computação	3.273	3.148	3.438	3.324
Direito de uso sobre bens de terceiros	7.866	8.024	11.057	11.010
(-) Amortização acumulada	(5.166)	(3.340)	(6.289)	(5.389)
Total	5.973	7.832	8.208	8.947

14. Obrigações por compra e venda de imóveis

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

a) Composição do saldo

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contas a pagar pela aquisição de terrenos (a)	30.307	1.601	43.539	22.487
Contas a pagar pela aquisição de imóveis para revenda (b)	2.450	2.450	2.450	2.450
Total	32.757	4.051	45.989	24.937
Circulante	11.711	3.859	23.041	20.156
Não circulante	21.046	192	22.948	4.781

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

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

b) Cronograma previsto de pagamento

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Passivo				
2022	-	3.859	-	20.156
2023	11.711	72	23.041	2.925
2024	6.628	120	8.530	1.856
Acima de 2024	14.418	-	14.418	-
Total	32.757	4.051	45.989	24.937

15. Empréstimos e financiamentos

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Capital de giro (a)	76.490	65.414	80.779	88.069
Plano empresário (b)	236.574	145.018	331.072	255.577
Leasing (c)	829	858	950	1.789
Total	313.893	211.290	412.801	345.435
Circulante	103.779	78.756	128.552	100.134
Não circulante	210.114	132.534	284.249	245.301

- (a) O capital de giro refere-se à modalidade de financiamentos para obtenção de recursos financeiros. Na Controladora em 2022 tiveram novas liberações de capital de giro de R\$ 29.000 (R\$ 30.000 em 2021). No Consolidado de 2022 também tiveram novas liberações de capital de giro de R\$ 29.000 (R\$ 30.000 em 2021). Na Controladora os pagamentos de 2022 foram de R\$ 18.240 (R\$ 17.395 em 2021). No Consolidado de 2022, os pagamentos foram de R\$ 36.524 (R\$ 35.678 em 2021);
- (b) O Plano empresário refere-se à modalidade de financiamento de obra, que financia até 80% do custo orçado da obra. Na Controladora as liquidações de 2022 foram de R\$ 102.815 (R\$ 86.591 em 2021) e liberações de plano empresário no montante de R\$ 191.719 (R\$ 118.409 em 2021). No Consolidado de 2022 os pagamentos foram de R\$ 194.916 (R\$ 167.487 em 2021) e liberações de plano empresário no montante de R\$ 266.524 (R\$ 210.368 em 2021). As novas liberações possuem carência de 12 meses a partir da liberação do recurso e vencimento na data de finalização do empreendimento (geralmente de 02 a 03 anos); e
- (c) Leasing refere-se à modalidade de financiamento em que o proprietário de um bem o arrenda a um terceiro, mediante o pagamento de uma renda, por determinado prazo, com uma opção de compra no final do mesmo prazo. Na Controladora os pagamentos de 2022 foram de R\$ 860 (R\$ 641 em 2021). No Consolidado de 2022 os pagamentos foram de R\$ 1.722 (R\$ 1.432 em 2021).

Controladora	Emissão	Vencimento	Taxas
Capital de giro	2014 – 2022	2022 – 2029	2,20% + CDI a 11,80% a.a.
Plano empresário	2018 – 2022	2022 – 2029	3,10% + CDI a 10,00% a.a.
Leasing	2019 – 2022	2022 – 2025	8,60% a 15,59% a.a.

Consolidado	Emissão	Vencimento	Taxas
Capital de giro	2014 – 2022	2022 – 2029	2,20% + CDI a 11,80% a.a.
Plano empresário	2018 – 2022	2022 – 2029	3,10% + CDI a 10,00% a.a.
Leasing	2019 – 2022	2022 – 2025	8,60% a 15,59% a.a.

Compromissos (“covenants”)

Os financiamentos que a Empresa possui nesta data não contém cláusulas de restrições financeiras (*covenants*) e não estão sujeitos a vencimentos antecipados.

Garantias

Em 31 de dezembro de 2022, a Empresa possuía aproximadamente R\$ 175.728 (R\$ 103.719 em 2021) em estoques de imóveis em construção atrelados a financiamentos na modalidade de Plano Empresário na Controladora, no Consolidado R\$ 307.717 (R\$ 185.410 em 2021).

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022		78.756		100.134
2023	103.779	16.061	128.552	105.657
2024	156.184	83.650	182.188	98.777
Acima de 2024	53.930	32.823	102.061	40.867
Total	313.893	211.290	412.801	345.435

Movimentação no período

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	211.290	166.884	345.435	308.703
Captações	221.549	148.409	296.406	240.368
Juros incorridos	2.826	4.290	2.965	5.961
Juros incorridos – capitalizados (a) – NE nº6	17.912	12.212	28.730	21.193
Pagamento de juros e principal	(139.684)	(120.505)	(260.735)	(230.790)
Saldo final	313.893	211.290	412.801	345.435

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

16. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários a pagar	1.596	806	2.389	1.395
INSS e FGTS a recolher	2.919	4.014	4.505	5.249
Provisão para férias, 13º e encargos	6.867	3.792	10.063	5.669
Outras obrigações	668	427	929	599
Total	12.050	9.039	17.886	12.912

17. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamentos de clientes de obras corporativas	33.290	8.264	33.290	8.264
Adiantamentos de clientes de incorporação	181.328	169.218	281.248	216.387
Adiantamentos de clientes de permutas	31.072	21.522	60.955	27.872
Adiantamentos de clientes	2.785	1.603	4.037	2.652
Total	248.475	200.607	379.530	255.175
Circulante	132.602	145.885	191.093	182.428
Não circulante	115.873	54.722	188.437	72.747

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

A segregação entre circulante e não circulante leva em consideração o prazo estimado para reconhecimento dos referidos adiantamentos; serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC, conforme procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.15.

18. Arrendamentos a pagar

a) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	Controladora		Consolidado	
	2022		2022	
Em 1º de janeiro de 2022	6.919		7.991	
(+) Adições por novos contratos e remensurações	-		2.159	
(-) Cancelamentos	(85)		(85)	
(-) Amortização/ depreciação	(1.697)		(2.715)	
(+) Cancelamentos de amortização	66		66	
Em 31 de Dezembro de 2022	5.203		7.416	

Ativos de direito de uso	Controladora		Consolidado	
	2021		2021	
Em 1º de janeiro de 2021	5.850		6.776	
(+) Adições por novos contratos e remensurações	2.948		3.979	
(-) Cancelamentos	(2.936)		(3.678)	
(-) Amortização/ depreciação	(1.366)		(2.253)	
(+) Cancelamentos de amortização	2.423		3.166	
Em 31 de Dezembro de 2022	6.919		7.990	

b) Passivos de arrendamento

Valores a pagar de arrendamentos	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	2.314	-	2.789
2023	2.248	2.254	3.565	2.670
2024	2.239	5.823	3.556	6.247
Acima de 2025	3.457	-	3.580	-
Total	7.944	10.391	10.701	11.706

Juros a apropriar	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Valores para liquidação em até 12 meses – passivo circulante	(755)	(983)	(1.034)	(1.107)
Valores para liquidação após 12 meses – passivo não circulante	(1.213)	(2.024)	(1.329)	(2.131)
Total	(1.968)	(3.007)	(2.363)	(3.238)
Arrendamento a pagar, líquido	5.976	7.384	8.338	8.468
Circulante	1.455	1.331	2.469	1.681
Não circulante	4.521	6.053	5.869	6.787

c) **Movimentação de arrendamentos a pagar**

	Controladora	Consolidado
	2022	2022
Em 1º de janeiro de 2022	7.384	8.468
(-) Contraprestação paga	(2.421)	(3.681)
(-) Cancelamentos	(25)	(25)
(+) Adições por novos contratos e remensurações	-	2.159
(+) Juros apropriados no período	1.038	1.417
Em 31 de dezembro de 2022	5.976	8.338

d) **Valores reconhecidos no resultado**

	Controladora	Consolidado
	2022	2022
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	1.697	2.715
Despesas com juros de passivos de arrendamento	1.038	1.417
Total	2.735	4.132

19. Obrigações sócio participante em SCP

a) Composição do saldo - Controladora

	% Sócio participante no capital		Capital integralizado sócio participante		Resultado sócio participante acumulado		Controladora Obrigação sócio participante	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Maison Lafite	7,17%	7,17%	1.077	1.077	(18)	(18)	1.059
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Maison Legend Ecoville	26,81%	26,81%	1	1	(564)	(848)	(563)	(847)
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Campinas 001	24,13%	24,13%	7.950	7.950	8.853	4.226	16.803	12.176
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP The Edge	8,54%	8,54%	934	934	2.469	623	3.403	1.557
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Getulio Vargas	10,37%	10,37%	2.164	2.164	387	304	2.551	2.468
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Campinas 002	0,00%	37,50%	-	-	-	(5)	-	(5)
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Curitiba Angelo Sampaio	9,36%	9,36%	7.020	7.020	507	207	7.527	7.227
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Campinas Icon	0,93%	0,00%	336	-	5	-	341	-
Total			19.482	19.146	11.639	4.489	31.121	23.635

b) Composição do saldo - Consolidado

	% Sócio participante no capital		Capital integralizado sócio participante		Resultado sócio participante acumulado		Consolidado Obrigação sócio participante	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Maison Lafite	7,17%	7,17%	1.077	1.077	(18)	(18)	1.059
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Maison Legend Ecoville	26,81%	26,81%	1	1	(564)	(848)	(563)	(847)
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Campinas 001	24,13%	24,13%	7.950	7.950	8.853	4.226	16.803	12.176
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP The Edge	8,54%	8,54%	934	934	2.469	623	3.403	1.557
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Getulio Vargas	10,37%	10,37%	2.164	2.164	387	304	2.551	2.468
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Campinas 002	0,00%	37,50%	-	-	-	(5)	-	(5)
AY Engenharia e Construções LTDA. – SCP Curitiba Angelo Sampaio	9,36%	9,36%	7.020	7.020	507	207	7.527	7.227
AY Maringá Engenharia LTDA. – SCP Landscape	16,44%	16,44%	4.931	4.931	2.829	814	7.760	5.745
Yticon Construção e Incorporação LTDA. – SCP Enjoy	0,01%	13,05%	1	1.566	-	1.068	1	2.634
Yticon Construção e Incorporação LTDA. – SCP Chácara 89-90	16,67%	16,67%	2.500	2.500	144	14	2.644	2.514
Yticon Construção e Incorporação LTDA. – SCP Sunny	23,63%	23,63%	3.544	3.544	2.082	598	5.626	4.142
Yticon Construção e Incorporação LTDA. – SCP Cosmopolitan	24,43%	0,00%	7.011	-	48	-	7.059	-
Total			37.133	31.687	16.737	6.983	53.870	38.670

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

b) Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldos em 1º de janeiro	23.635	43.784	38.670	56.172
Aporte de capital	335	-	7.011	571
Ganho nas transações entre sócios	-	2.736	-	2.733
Redução de capital	-	(18.763)	(1.564)	(18.763)
Distribuição de lucros	-	(8.231)	(3.434)	(8.232)
Resultado SCP do exercício	7.151	4.109	13.187	6.189
Saldos em 31 de dezembro	31.121	23.635	53.870	38.670

20. Partes relacionadas

Os saldos apresentados referem-se a operações entre a Empresa e suas controladas, sendo mútuos ativo e passivo e dividendos a receber de suas investidas e a pagar aos sócios da Empresa. Todas as transações realizadas entre partes relacionadas são sem a incidência de juros, sem correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido e estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo circulante				
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	2.427	2.116	-	-
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	2.518	796	-	-
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	5.329	898	-	-
AY1 Ctb Incorporações SPE Ltda.	2.610	-	-	-
AY2 Ctb Incorporações SPE Ltda.	298	-	-	-
Total	13.182	3.810	-	-
Passivo circulante				
Atsushi Yoshii	1	-	2	1
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	60	-	-	-
A. Yoshii Investimentos Imobiliários Ltda.	2	3	6	7
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	88	3.124	-	-
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	59	13	-	-
AY1 Ctb Incorporações SPE Ltda.	2	-	-	-
AY2 Ctb Incorporações SPE Ltda.	31	-	-	-
AY1 Ldna Incorporações SPE Ltda.	59	-	-	-
Total	302	3.140	8	8
Passivo não circulante				
Atsushi Yoshii	21.574	29.279	21.577	29.279
Leonardo Makoto Yoshii	-	2.136	5	2.136
Kimiko Yoshii	-	170	2	170
Total	21.574	31.585	21.584	31.585

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	3.140	-	8
2023	302	-	8	-
Acima de 2023	21.574	31.585	21.584	31.585
Total	21.876	34.725	21.592	31.593

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Empresa efetuou ou mantém as seguintes operações:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo circulante				
Centro de serviço compartilhado (c)	7.032	1.694	-	-
Créditos com sócios (b)	6.150	2.116	-	-
Total	13.182	3.810	-	-
Passivo circulante				
Obrigações por compra de imóveis (a)	-	3.123	-	-
Débitos com sócios (d)	-	4	8	8
Centro de serviço compartilhado (c)	302	13	-	-
Total	302	3.140	8	8
Passivo não circulante				
Débitos com sócios (d)	21.574	31.585	21.584	31.585
Total	21.574	31.585	21.584	31.585

(a) Operações de compra e venda de imóveis entre empresas do consolidado;

(b) Distribuições de lucros a receber das controladas;

(c) Centro de serviço compartilhado (CSC); e

(d) Distribuições de lucros a pagar aos sócios.

Remuneração de pessoal-chave da administração:

A remuneração global dos Administradores em 2022 foi de R\$ 384 (R\$ 322 em 2021). Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Pró-labore" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 27);

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

Conforme descrito na

Nota Explicativa nº 3.15, a Empresa e suas controladas reconhece a receita ao longo do tempo pela evolução da obra, em linha com a orientação estabelecida no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Dessa forma, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção				
(A) Receita de vendas contratadas	2.052.871	1.284.541	3.434.691	2.276.435
(B) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.157.815	621.231	1.827.443	1.098.128
(=) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (A - B)	895.056	663.310	1.607.248	1.178.307
Cancelamento de vendas contratadas	4.128	10.042	10.002	13.338
Provisão para distratos (passivo)				
Ajuste em receitas apropriadas	(113)	3.406	(3.506)	832
Ajuste em contas a receber de clientes	(5.536)	(5.856)	(8.703)	(10.268)
Receita indenização por distratos	(231)	(1.243)	(73)	(872)
Provisão para distratos (passivo)	(517)	(541)	(1.075)	(886)
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção				
(A) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.354.709	824.579	2.371.440	1.470.873
(B) Custos de construção incorridos	(764.456)	(405.294)	(1.329.142)	(741.021)
(=) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (A + B + C)	590.253	419.285	1.042.298	729.852
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	56,43%	49,15%	56,05%	50,38%
Custo orçado a apropriar de unidades em estoques				
(A) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	440.718	293.721	847.538	523.350
(B) Custos de construção incorridos	(167.322)	(94.961)	(261.524)	(173.393)
(=) Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (A + B)	273.396	198.760	586.014	349.957
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	304.804	244.025	564.950	448.455

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

22. Contingências

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contingências cíveis	35	35	35	35
Contingências tributárias	16.159	16.159	17.488	17.488
Contingências trabalhistas	718	718	718	718
Total	16.912	16.912	18.241	18.241

23. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Empresa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 corresponde a R\$ 192.358, sendo que, o valor integralizado representa R\$ 175.678 (R\$ 165.978 em 2021) e está representado por cotas no valor de R\$ 1,00 cada, assim distribuído entre os sócios.

	Controladora	
	2022	2021
Atsushi Yoshii	63.583	63.583
Kimiko Yoshii	342	342
Leonardo Makoto Yoshii	111.753	102.053
Total	175.678	165.978

b) Reserva de capital

Por meio da 28ª Alteração de Contrato Social da investida e controlada A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda, ocorrida em 10/11/2020, o sócio não controlador que até então possuía participação no capital social de R\$ 3.526 (três milhões e quinhentos e vinte e seis reais), representado por 3.526 (três milhões e quinhentos e vinte e seis) quotas, correspondente a 37,51% da participação total na investida, resolve neste ato reduzir seu capital para R\$ 1 (mil reais) e 1 (mil) quotas. A redução em questão resulta no aumento relativo de participação detida pela Empresa, que passa de uma participação no capital social de 62,45% até a data do ato, para 99,91%, mantendo sua condição de controladora antes e após a alteração contratual. O ganho de participação resultante desta alteração no montante de R\$ 56.602, foi integralmente registrado em conta de reserva de capital diretamente ao patrimônio líquido como ganho na transação entre sócios.

c) Reserva de lucros

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

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

d) Destinações dos resultados dos exercícios

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

e) Distribuição de lucros

Foi deliberada distribuição de lucros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, tendo como origem os lucros apurados no exercício/acumulados na reserva de lucros, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora	
	2022	2021
Distribuições de lucros provisionadas		
Atsushi Yoshii	4.000	100
Kimiko Yoshii	80	382
Leonardo Makoto Yoshii	17.029	15.100
Total	21.109	15.582

	Controladora	
	2022	2021
Distribuições de lucros pagos		
Atsushi Yoshii	11.705	8.677
Kimiko Yoshii	250	255
Leonardo Makoto Yoshii	19.165	12.974
Total	31.120	21.906

24. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita incorporação de imóveis	657.063	447.309	1.245.745	864.673
Receita de obras corporativas	175.563	45.181	175.563	45.181
Receita de obras por administração	15.618	22.335	15.618	22.335
Receitas de locação de imóveis	404	122	2.766	1.934
Receita de revenda de imóveis	1.342	27.864	1.342	27.864
Receita de contraprestação não monetária (a)	70.254	41.204	70.254	41.204
Outras receitas	17	-	358	245
Receita bruta	920.261	584.015	1.511.646	1.003.436
Menos:				
Ajuste a valor presente	(11.072)	(2.481)	(20.503)	(4.382)
Cancelamentos e devoluções	(23.066)	(22.174)	(80.903)	(70.637)
Abatimentos sobre vendas	(35)	(55)	(51)	(56)
Pis e Cofins sobre patrimônio de afetação	(6.453)	(7.455)	(14.953)	(14.737)
Pis e Cofins sobre patrimônio de afetação diferido	(4.761)	(372)	(6.594)	(427)
PIS, Cofins e ISS	(11.026)	(4.857)	(11.133)	(4.943)
PIS, Cofins e ISS diferidos	625	(1.515)	625	(1.515)
Provisão para distratos	344	(2.163)	3.579	(1.693)
Total	864.817	542.943	1.381.713	905.046

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

25. Custos operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custo de obras corporativas e obras por administração	(154.838)	(59.536)	(154.906)	(59.550)
Custo da venda de incorporação (a)	(448.824)	(298.753)	(854.285)	(561.106)
Custo da revenda de imóveis (a)	(2.975)	(10.110)	(3.094)	(10.390)
Custos recuperados por medição (b)	13.749	13.826	48.273	41.340
Custo de contraprestação não monetária (c)	(70.254)	(41.204)	(70.254)	(41.204)
Provisão para distratos	(430)	1.353	(2.747)	(623)
Provisão para garantia de obra	(4.103)	(3.042)	(7.925)	(5.813)
Total	(667.675)	(397.466)	(1.044.938)	(637.346)

- (a) São os custos incorridos até a data de fechamento, pertencentes às unidades já comercializadas. Os custos relativos às unidades imobiliárias ainda não vendidas permanecem em estoque de imóveis até sua alienação;
- (b) Referem-se aos custos já apropriados em resultado das unidades vendidas, que no momento do cancelamento da venda são recuperados para estoque de imóveis; e
- (c) Contraprestação não monetária relativo a custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos Contratos por administração e Contratos Mistos.

26. Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Mão de obra e marketing	(6.875)	(5.196)	(14.109)	(8.738)
Comissões sobre vendas	(5.862)	(8.052)	(12.003)	(15.640)
Perdas esperadas de créditos	132	21	103	(656)
Outras despesas com vendas	-	(4)	-	114
Total	(12.605)	(13.231)	(26.009)	(24.920)

27. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas com salários e encargos	(14.078)	(12.627)	(24.742)	(22.319)
Pró-labore	(312)	(252)	(384)	(322)
Serviços de terceiros	(21.401)	(21.607)	(35.959)	(34.346)
Despesas com manutenções diversas	(1.571)	(1.815)	(2.726)	(3.112)
Despesa depreciação e amortização	(4.632)	(4.704)	(7.156)	(7.102)
Direito de uso sobre bens de terceiros	(1.687)	(767)	(2.706)	(1.254)
Outras despesas administrativas	(10.459)	(6.100)	(19.076)	(10.342)
Total	(54.140)	(47.872)	(92.749)	(78.797)

28. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Outras receitas operacionais				
Receita venda ativo imobilizado	830	660	7.216	1.118
Ganho de ajuste a valor justo	-	30.283	-	38.151
Outras receitas operacionais	246	273	557	446
Total	1.076	31.216	7.773	39.715
Outras despesas operacionais				
Custo venda ativo imobilizado	(1.809)	(1.990)	(8.111)	(3.251)
Cancelamento de receitas de incorporação	(179)	-	(215)	(305)
Despesas tributárias	(3.723)	(2.586)	(5.921)	(4.231)
Provisão para contingências	-	(5.159)	-	(6.488)
Perda de ajuste a valor justo	(102)	-	(102)	-
<i>Impairment</i> de terrenos	(3.451)	-	(3.451)	-
Outras despesas operacionais	(412)	(141)	(600)	(184)
Total	(9.676)	(9.876)	(18.400)	(14.459)
Outras receitas (despesas) operacionais	(8.600)	21.340	(10.627)	25.256

Impairment de terrenos – Refere-se a *impairment* de um terreno destinado à incorporação, no qual o valor contábil encontrava-se superior ao valor justo conforme avaliação.

29. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Juros ativos e correções monetárias	5.356	4.261	8.891	8.691
Descontos obtidos	105	205	139	502
Rendimento sobre aplicações financeiras	11.834	5.963	20.203	9.925
Outras receitas financeiras	366	(1)	901	191
Total	17.661	10.428	30.134	19.309
Despesas financeiras				
Juros financeiros	(11.752)	(4.830)	(12.842)	(6.589)
Descontos concedidos	(3.316)	(4.923)	(8.087)	(8.501)
Despesas com distrato	(705)	(264)	(976)	(430)
Outras despesas financeiras	1.457	(1.516)	(4.769)	(4.657)
Total	(14.316)	(11.533)	(26.674)	(20.177)

30. Imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	184.541	169.941	197.663	182.182
Imposto de renda e contribuição social à alíquota de 34%	62.744	57.780	67.205	61.941
Equivalência patrimonial negativa	10.138	25.692	16.332	15.858
Despesas indedutíveis	18.117	2.477	25.584	3.298
Outras adições permanentes	955.013	575.092	1.665.329	1.144.787
Equivalência patrimonial positiva	(115.996)	(112.938)	(67.824)	(45.057)
Outras exclusões permanentes	(1.023.584)	(664.336)	(1.798.387)	(1.290.890)
Lucro presumido	-	-	(2.060)	(9.625)
Adições/exclusões permanentes e temporárias	(156.312)	(174.013)	(161.026)	(181.629)
Total	28.229	(4.072)	36.637	553
Prejuízo fiscal	-	(4.072)	-	0
Lucro real	28.229	-	36.637	553
Despesas com imposto de renda	5.141	540	7.281	2.077
Despesas com imposto de renda patrimônio de afetação	3.907	4.514	9.058	8.927
Total	9.048	5.054	16.339	11.004
Despesas com contribuição social	1.896	230	2.737	849
Despesas com contribuição social patrimônio de afetação	2.046	2.365	4.745	4.677
Total	3.942	2.595	7.482	5.526
(-) Doações dedutíveis	-	-	-	(45)
Despesas com imposto de renda	9.048	5.054	16.339	10.959
Despesas com contribuição social	3.942	2.595	7.482	5.526
Alíquota efetiva	7,04%	4,50%	12,05%	9,05%

31. Transações que não afetam o caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adoção a NBC TA 06 (R2)/IFRS 16	-	-	2.159	-
Reversão Cancelamento de Contrato	16.196	-	18	-
Dividendos provisionados não pagos	-	6.324	9	21.103
Dividendos provisionados não recebidos	4.034	-	-	-
Integralização de capital com imóveis	5.045	14.425	-	14.425
Transação de capital entre sócios	-	0	-	0
Permuta física	9.550	114.638	33.083	125.763
Total	34.825	147.600	35.269	182.484

32. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

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

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

b) Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	313.893	211.290	412.801	345.435
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(79.907)	(152.124)	(159.091)	(244.041)
Total	233.986	59.166	253.710	101.394
Patrimônio líquido	894.920	733.866	905.997	744.902
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	26,1%	8,1%	28,0%	13,6%

c) Categoria de instrumentos financeiros

		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativos financeiros					
Bancos conta movimento	Custo amortizado	5.749	4.844	19.098	14.726
Aplicações financeiras	Custo amortizado	74.158	147.280	139.993	229.315
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	545.042	307.902	842.057	519.345
Partes relacionadas	Custo amortizado	13.182	3.810	-	-
Total		638.131	463.836	1.001.148	763.386
Passivos financeiros					
Fornecedores	Custo amortizado	24.787	34.971	42.279	43.422
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	313.893	211.290	412.801	345.435
Arrendamentos a pagar	Custo amortizado	5.976	7.384	8.338	8.468
Obrigações por compra de imóveis	Custo amortizado	32.757	4.051	45.989	24.937
Mútuos	Custo amortizado	23.438	21.851	23.438	21.851
Partes relacionadas	Custo amortizado	21.876	34.725	21.592	31.593
Total		422.727	314.272	554.437	475.706

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

e) Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Empresa, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Empresa podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Empresa tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

f) Exposição a riscos cambiais

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

g) Exposição a riscos de taxas de juros

A Empresa possui empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Empresa e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela norma CPC 40 – Instrumentos Financeiros, não representando necessariamente as expectativas da Empresa. As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros descritos acima são representadas a seguir, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2023 divulgadas pelas instituições de primeira linha e Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido por meio das “receitas financeiras” e “despesas financeiras”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados, sendo 13,44% (SELIC), 6,12% (CDI), 4% (IGPM), 4,43% (INCC) e 4% (Poupança) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora		
	2022	Fator de risco	Razoavelmente possível
Ativo (decrécimo)			
Contas a Receber	494.710	INCC	4,43%
Receita Projetada			516.626
Contas a Receber	2.526	IGPM	4,00%
Receita Projetada			2.627
Aplicações financeiras em CDI	74.158	CDI	12,37%
Receita Projetada			83.331
Passivo (acrécimo)			
Terrenos	27.781	INCC	4,43%
Despesa Projetada			29.012
Terrenos	192	CDI	12,37%
Despesa Projetada			216
Terrenos	316	IGPM	4,00%
Despesa Projetada			329
Empréstimos	81.038	CDI	12,37%
Despesa Projetada			91.062
Mútuos	23.438	Poupança	6,00%
Despesa Projetada			24.844

Indicadores	Consolidado		
	2022	Fator de risco	Razoavelmente possível
Ativo (decrécimo)			
Contas a Receber	781.192	INCC	4,43%
Receita Projetada			815.799
Contas a Receber	24.655	IGPM	4,00%
Receita Projetada			25.641
Aplicações financeiras em CDI	139.993	CDI	12,37%
Receita Projetada			157.310
Passivo (acrécimo)			
Terrenos	37.812	INCC	4,43%
Despesa Projetada			39.487
Terrenos	192	CDI	12,37%
Despesa Projetada			216
Terrenos	316	IGPM	4,00%
Despesa Projetada			329
Terrenos	17.703	SELIC	13,44%
Despesa Projetada			20.082
Empréstimos	99.714	CDI	12,37%
Despesa Projetada			112.048
Empréstimos	17.427	SELIC	13,44%
Despesa Projetada			19.770
Mútuos	23.438	Poupança	6,00%
Despesa Projetada			24.844

h) Gestão de risco de liquidez

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

i) Concentração de risco

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

j) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa em 31 de dezembro de 2022 e 2021, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 32.b, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

33. Seguros

A Empresa e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de suas atividades. Em 31 de dezembro de 2022, os seguros vigentes estavam compostos da seguinte forma:

Objeto do seguro	Valor da cobertura	
	Controladora	Consolidado
	2022	2022
Adiantamento de clientes de obras corporativas	23.273	23.273
Automóveis	2.141	2.702
Empresarial	38.600	58.165
Garantia de execução	-	41.138
Garantia pós entrega	-	4.992
Outros seguros	166.289	166.289
Infraestrutura	-	507
Risco de engenharia	938.649	1.507.693
Total	1.168.952	1.804.759

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

34. Informações por Segmento

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

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

	2022				
	A. Yoshii Incorporações	Yticon	Corporativo	Outros	Consolidado
Demonstração do resultado do exercício					
Receita líquida	880.929	246.913	251.274	2.597	1.381.713
(-) Custos operacionais	(636.564)	(183.232)	(225.093)	(49)	(1.044.938)
(=) Lucro bruto	244.364	63.681	26.181	2.548	336.775
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(77.621)	(28.840)	(11.820)	(477)	(118.758)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(9.488)	(864)	(227)	(48)	(10.627)
Resultado de investimento em SCP	(9.160)	(4.027)	-	-	(13.187)
(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro	148.096	29.950	14.134	2.023	194.203
Resultado financeiro	4.546	(440)	(680)	34	3.460
(=) Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	152.642	29.509	13.454	2.058	197.663
Imposto de renda e contribuição social					(24.249)
Resultado líquido do exercício					173.414

	2021				
	A. Yoshii Incorporações	Yticon	Corporativo	Outros	Consolidado
Demonstração do Resultado do Exercício					
Receita líquida	627.714	170.383	104.979	1.970	905.046
(-) Custos operacionais	(416.024)	(120.581)	(100.730)	(11)	(637.346)
(=) Lucro bruto	211.690	49.802	4.249	1.959	267.700
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(72.181)	(22.161)	(9.221)	(154)	(103.717)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21.089	(3.710)	80	7.797	25.256
Resultado de investimento em SCP	(4.943)	(1.246)	-	-	(6.189)
(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro	155.655	22.685	(4.892)	9.602	183.050
Resultado financeiro	(224)	(497)	(169)	22	(868)
(=) Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	155.431	22.188	(5.061)	9.624	182.182
Imposto de renda e contribuição social					(32.990)
Resultado líquido do exercício					149.192

* * *